

**431** WET van 9 mei 1980, houdende vaststelling van Boek 5 van het Nieuwe Burgerlijk Wetboek.

WIJ BEATRIX, BIJ DE GRATIE GODS, KONINGIN DER NEDERLANDEN, PRINSES VAN ORANJE-NASSAU, ENZ. ENZ. ENZ.

Allen, die deze zullen zien of horen lezen, saluut! doen te weten:

Alzo Wij in overweging genomen hebben, dat het wenselijk is Boek 5 van het nieuwe Burgerlijk Wetboek vast te stellen;

Zo is het, dat Wij, de Raad van State gehoord, en met gemeen overleg der Staten-Generaal, hebben goedgevonden en verstaan, gelijk Wij goedvinden en verstaan bij deze:

**Artikel I**

Boek 5 van het nieuwe Burgerlijk Wetboek wordt vastgesteld als volgt:

**BOEK 5**

**ZAKELIJKE RECHTEN**

**TITEL 1**

**Eigendom in het algemeen**

**Artikel 1.** 1. Eigendom is het meest omvattende recht dat een persoon op een zaak kan hebben.

2. Het staat de eigenaar vrij van de zaak gebruik te maken, behoudens rechten van anderen en met inachtneming van de op wettelijke voorschriften en regels van ongeschreven recht gegronde beperkingen.

3. De eigenaar van de zaak wordt, behoudens rechten van anderen, eigenaar van de afgescheiden vruchten.

**Artikel 3.** De eigenaar behoeft niet te dulden dat een ander op enige wijze van de zaak gebruik maakt, tenzij deze daartoe krachtens de wet, een hem toekomend recht of een rechtvaardigingsgrond bevoegd is.

**Artikel 4.** De eigenaar van een zaak is bevoegd haar van een ieder die haar zonder recht houdt, op te eisen.

**Artikel 5.** Voor zover de wet niet anders bepaalt, is de eigenaar van een zaak eigenaar van al haar bestanddelen.

**TITEL 2**

**Eigendom van roerende zaken**

**Artikel 1.** Hij die een aan niemand toebehorende roerende zaak in bezit neemt, verkrijgt daarvan de eigendom.

**Artikel 3.** 1. Hij die een onbeheerde zaak vindt en onder zich neemt, is verplicht ten spoedigste van de vondst aangifte

te doen, tenzij hij terstond na de vondst de eigenaar, de verliezer of een ander die bevoegd is de zaak in ontvangst te nemen, van de vondst mededeling heeft gedaan.

2. De aangifte kan in iedere gemeente worden gedaan bij de bevoegde ambtenaar van politie of een andere, door de burgemeester aangewezen ambtenaar.

3. De vinder is te allen tijde bevoegd de door hem gevonden zaak in bewaring te geven aan de gemeente waar de zaak is gevonden. Hij is verplicht de zaak in bewaring te geven, indien de ambtenaar bij wie hij de aangifte heeft gedaan of de gemeente waar de zaak gevonden is, zulks vordert. Hij kan een ontvangstbewijs of een bewijs van de aangifte verlangen. Heeft hij de gevonden zaak niet in bewaring gegeven, dan is hij verplicht haar te bewaren en te onderhouden.

**Artikel 4.** 1. De vinder die tijdig heeft voldaan aan de op hem rustende wettelijke verplichtingen, andere dan die tot bewaring en onderhoud, verkrijgt de eigendom van de gevonden zaak drie jaren na de in artikel 3 lid 1 bedoelde aangifte of mededeling, mits de zaak zich op dat tijdstip nog bevindt in de macht van de vinder of de gemeente.

2. Het vorige lid geldt niet, wanneer de eigenaar, de verliezer of een ander die bevoegd is de zaak in ontvangst te nemen, zich daartoe binnen genoemd tijdvak heeft aangemeld bij degene die de zaak in bewaring heeft.

**Artikel 5.** 1. Hij die een zaak heeft gevonden in een woning of gebouw, op een daarbij behorend besloten erf of in een vervoermiddel is verplicht mededeling van de vondst te doen aan degene die de ruimte waarin de zaak is gevonden, in gebruik of exploitatie heeft, of aan degene die aldaar namens laatstgenoemde toezicht uitoefent.

2. Indien de vinder de gevonden zaak afgeeft aan de in het vorige lid bedoelde gebruiker of exploitant, is hij van de op een vinder rustende verplichtingen bevrijd en verliest hij de rechten van een vinder.

3. De gebruiker of exploitant heeft, nadat hem de zaak is afgegeven, de rechtspositie van een vinder, met dien verstande dat geen recht op beloning bestaat.

4. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen exploitanten van openbare vervoermiddelen worden aangewezen die, al of niet onder bepaalde voorwaarden en beperkingen, zijn vrijgesteld van de verplichting tot aangifte als bedoeld in artikel 3.

**Artikel 6.** 1. Indien een gevonden zaak aan bederf onderhevig is, dan wel moeilijk of slechts met onevenredig hoge kosten kan worden bewaard of de bewaring ervan nadeel voor zaken of personen dreigt te veroorzaken, is de burgemeester van de gemeente waar de zaak overeenkomstig artikel 3 lid 3 in bewaring is gegeven, bevoegd haar in het openbaar of, indien de zaak zich daartoe niet leent, ondershands te doen verkopen. Gelijke bevoegdheid komt toe aan een bij of krachtens algemene maatregel van bestuur aangewezen exploitant van een openbaar vervoermiddel.

2. Indien een in het vorige lid bedoelde zaak zich niet voor verkoop leent, is de burgemeester ook bevoegd haar om niet aan een derde in eigendom over te dragen of te laten onschadelijk maken of vernietigen.

3. Indien de gevonden zaak een dier is, is de burgemeester na verloop van twee weken, nadat het dier in bewaring is genomen, bevoegd het zo mogelijk tegen betaling van een koopprijs, en anders om niet, aan een derde in eigendom over te dragen. Mocht ook dit laatste zijn uitgesloten, dan is de burgemeester bevoegd het dier te doen afmaken. De termijn van twee weken behoeft niet te worden in acht genomen, indien het dier slechts met onevenredig hoge kosten gedurende dat tijdvak kan worden bewaard, of afmaking om geneeskundige redenen vereist is.

4. De opbrengst treedt in de plaats van de zaak.

**Artikel 7.** 1. Hij die de zaak opeist van de gemeente of van de vinder die aan zijn in de artikelen 3 en 5 lid 1 bedoelde verplichtingen heeft voldaan, is verplicht de kosten van bewaring en onderhoud en die ter opsporing van de eigenaar, de verliezer of een andere tot inontvangstneming bevoegde te vergoeden. De gemeente of de vinder is bevoegd de afgifte op te schorten totdat deze verplichting is nagekomen.

2. De vinder die aan de op hem rustende verplichtingen heeft voldaan, heeft naar omstandigheden recht op een redelijke beloning.

**Artikel 8.** 1. Nadat een vinder door tijdsverloop eigenaar is geworden van een door hem overeenkomstig artikel 3 lid 3 in bewaring gegeven zaak, kan hij door of namens de burgemeester worden aangemaand de zaak tot zich te nemen. Heeft de vinder niet binnen drie maanden aan deze aanmaning gevolg gegeven, dan gaat de eigendom van de gevonden zaak over op de gemeente.

2. De aanmaning geschiedt bij aangetekende brief. Is de vinder overleden of is zijn bestaan of zijn adres onzeker, dan kan worden volstaan met een oproep in een nieuwsblad.

**Artikel 8a.** 1. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen bepaalde groepen van niet kostbare zaken worden aangewezen, waarop de volgende bepalingen van toepassing zijn.

2. Indien de zaak, anders dan op de in artikel 3 lid 3 bedoelde vordering, aan de gemeente in bewaring wordt gegeven, treedt deze in de rechtspositie van de vinder met dien verstande dat geen recht op beloning bestaat.

3. Na verloop van drie maanden na de bewaargeving is de burgemeester bevoegd de zaak in het openbaar voor rekening van de gemeente te verkopen, tenzij de eigenaar, de verliezer of een ander die bevoegd is de zaak in ontvangst te nemen, zich daartoe inmiddels bij de gemeente heeft aangemeld.

4. Indien de zaak zich niet voor verkoop leent is de burgemeester ook bevoegd haar om niet aan een derde in eigendom over te dragen of te laten vernietigen.

5. De leden 2-4 zijn van overeenkomstige toepassing, wanneer de zaak overeenkomstig artikel 5 is afgegeven aan een exploitant van een openbaar vervoermiddel die van de in artikel 3 bedoelde verplichting tot afgifte is vrijgesteld.

**Artikel 9.** 1. Een schat komt voor gelijke delen toe aan degene die hem ontdekt, en aan de eigenaar van de onroerende of roerende zaak, waarin de schat wordt aangetroffen.

2. Een schat is een zaak van waarde, die zolang verborgen is geweest dat daardoor de eigenaar niet meer kan worden opgespoord.

**Artikel 10.** 1. De eigendom van een roerende zaak die een bestanddeel wordt van een andere roerende zaak die als hoofdzaak is aan te merken, gaat over aan de eigenaar van deze hoofdzaak.

2. Roerende zaken waarvan er geen als hoofdzaak is aan te merken en die aan onderscheiden eigenaars toebehoren, worden slechts bestanddeel van een door hun verbinding tot stand ko-

mende nieuwe zaak, indien zij niet zonder beschadiging van betekenis of onevenredig grote kosten of arbeid kunnen worden gescheiden.

3. In het geval van het vorige lid worden de eigenaars van de oorspronkelijke zaken mede-eigenaars van de nieuwe zaak, ieder voor een aandeel evenredig aan de waarde van zijn oorspronkelijke zaak.

4. Als hoofdzaak is aan te merken de zaak waarvan de waarde die van de andere zaak aanmerkelijk overtreft of die volgens verkeersopvatting als zodanig wordt beschouwd.

**Artikel 11.** Worden roerende zaken die aan onderscheiden eigenaars toebehoren door vermenging tot één zaak verenigd, dan is het vorige artikel van overeenkomstige toepassing.

**Artikel 12.** 1. Indien iemand uit een of meer roerende zaken een nieuwe zaak vormt, wordt deze eigendom van de eigenaar van de oorspronkelijke zaken. Behoorden deze toe aan onderscheiden eigenaars, dan zijn de vorige twee artikelen van overeenkomstige toepassing.

2. Indien iemand voor zichzelf een zaak vormt of doet vormen uit of mede uit een of meer hem niet toebehorende roerende zaken, wordt hij eigenaar van de nieuwe zaak, tenzij de kosten van de vorming dit wegens hun geringe omvang niet rechtvaardigen.

3. Bij het verwerken van stoffen tot een nieuwe stof of het kweken van planten zijn de vorige leden van overeenkomstige toepassing.

**Artikel 15.** Degene die krachtens zijn genotsrecht op een zaak gerechtigd is tot de vruchten daarvan, verkrijgt de eigendom der vruchten door haar afscheiding.

**Artikel 16.** De eigendom van een roerende zaak wordt verloren, wanneer de eigenaar het bezit prijsgeeft met het oogmerk om zich van de eigendom te ontdoen.

**Artikel 17.** 1. De eigenaar van tamme dieren verliest daarvan de eigendom, wanneer zij, nadat zij uit zijn macht zijn gekomen, zijn verwilderd.

2. De eigenaar van andere dieren verliest daarvan de eigendom, wanneer zij de vrijheid verkrijgen en de eigenaar niet terstond beproeft ze weder te vangen of zijn pogingen daartoe staakt.

## TITEL 3

### Eigendom van onroerende zaken

**Artikel 1.** De eigendom van de grond omvat, voor zover de wet niet anders bepaalt:

- de bovengrond;
- de daaronder zich bevindende aardlagen;
- het grondwater dat door een bron, put of pomp aan de oppervlakte is gekomen;
- het water dat zich op de grond bevindt en niet in open gemeenschap met water op eens anders erf staat;
- gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen en werken, voor zover ze geen bestanddeel zijn van eens anders onroerende zaak;
- met de grond verenigde beplantingen.

**Artikel 2.** 1. De bevoegdheid van de eigenaar van de grond om deze te gebruiken, omvat de bevoegdheid tot gebruik van de ruimte boven en onder de oppervlakte.

2. Het gebruik van de ruimte boven en onder de oppervlakte is aan anderen toegestaan, indien dit zo hoog boven of

zo diep onder de oppervlakte plaats vindt, dat de eigenaar geen belang heeft zich daartegen te verzetten.

3. De vorige leden zijn niet van toepassing op de bevoegdheid tot vliegen.

**Artikel 3.** Wanneer een erf niet is afgesloten, mag ieder er zich op begeven, tenzij de eigenaar schade of hinder hiervan kan ondervinden of op duidelijke wijze kenbaar heeft gemaakt, dat het verboden is zonder zijn toestemming zich op het erf te bevinden, een en ander onverminderd hetgeen omtrent openbare wegen is bepaald.

**Artikel 4.** 1. Is een voorwerp of een dier anders dan door opzet of grove nalatigheid van de eigenaar op de grond van een ander terecht gekomen, dan moet de eigenaar van de grond hem op zijn verzoek toestaan het voorwerp of het dier op te sporen en weg te voeren.

2. De bij de opsporing en wegvoering aangerichte schade moet door de eigenaar van het voorwerp of het dier aan de eigenaar van de grond worden vergoed. Voor deze vordering heeft laatstgenoemde een retentierecht op het voorwerp of het dier.

**Artikel 5.** Aan de Staat behoren onroerende zaken die geen andere eigenaar hebben.

**Artikel 6.** De bodem van de zee is, binnen de door het volkenrecht gestelde grenzen, eigendom van de Staat.

**Artikel 7.** De stranden der zee tot aan de duinvoet worden vermoed eigendom van de Staat te zijn.

**Artikel 7a.** 1. De grond waarop zich openbare vaarwateren bevinden, wordt vermoed eigendom van de Staat te zijn.

2. Dit vermoeden werkt niet tegenover een openbaar lichaam:

- a. dat die wateren onderhoudt en het onderhoud niet van de Staat heeft overgenomen;
- b. dat die wateren onderhoudt en waarvan dit onderhoud door de Staat of door een ander openbaar lichaam is overgenomen.

**Artikel 8.** 1. Onroerende zaken die openbaar zijn, met uitzondering van de stranden der zee, worden, wanneer zij door een openbaar lichaam worden onderhouden, vermoed eigendom van dat openbare lichaam te zijn.

2. Dit vermoeden werkt niet tegenover hem van wie het onderhoud is overgenomen.

**Artikel 9.** De grens van een langs een water liggend erf verplaatst zich met de oeverlijn, behalve in geval van opzettelijke drooglegging of tijdelijke overstroming. Een overstroming is niet tijdelijk, indien tien jaren na de overstroming het land nog door het water wordt overspoeld en de drooglegging niet is begonnen.

**Artikel 10.** 1. Een verplaatsing van de oeverlijn wijzigt de grens niet meer, nadat deze is vastgelegd, hetzij door de eigenaars van land en water overeenkomstig artikel 10a, hetzij door de rechter op vordering van een hunner tegen de ander overeenkomstig artikel 10b. De vastlegging geldt jegens een ieder.

2. Indien bij de vastlegging in plaats van de werkelijke eigenaar van een erf iemand die als zodanig in de openbare registers was ingeschreven, partij is geweest, is niettemin het vorige lid van toepassing, tenzij de werkelijke eigenaar tegen inschrijving van de akte of het vonnis verzet heeft gedaan voordat zij is geschied.

**Artikel 10a.** 1. De vastlegging van de grens door de eigenaars van land en water geschiedt bij een daartoe bestemde notariële akte, binnen veertien dagen gevolgd door de inschrijving daarvan in de openbare registers.

2. De bewaarder der registers is bevoegd van de inschrijving kennis te geven aan ieder die als rechthebbende of beslaglegger op een der erven staat ingeschreven.

3. Voor zover de in de akte beschreven grens van de toenmalige oeverlijn afwijkt, kan een derde die op het ogenblik van de inschrijving een recht op een der erven heeft, daarvan huurder of pachter is of daarop een beslag heeft doen inschrijven, de toenmalige oeverlijn als vastgelegde grens aangeven.

**Artikel 10b.** 1. Een vordering tot vastlegging van de grens wordt slechts toegewezen, indien de instelling ervan in de openbare registers is ingeschreven en allen die toen als rechthebbende of beslaglegger op een der erven stonden ingeschreven, tijdig in het geding zijn geroepen.

2. De rechter bepaalt de grens overeenkomstig de oeverlijn op het tijdstip van de inschrijving van de vordering. Alvorens de eis toe te wijzen, kan hij de maatregelen treffen en de bewijsopdrachten doen, die hij in het belang van niet-verschenen belanghebbenden nuttig oordeelt.

3. De kosten van de vordering komen ten laste van de eiser.

4. De vastlegging treedt in op het tijdstip dat het vonnis waarbij de vordering is toegewezen, in de openbare registers wordt ingeschreven. Deze inschrijving geschiedt niet voordat het vonnis in kracht van wijdsje is gegaan.

**Artikel 11.** 1. Verplaatst zich, nadat de grens is vastgelegd, de oeverlijn van een openbaar water landinwaarts, dan moet de eigenaar van het overspoelde erf het gebruik van het water overeenkomstig de bestemming dulden.

2. Verplaatst zich, nadat de grens is vastgelegd, de oeverlijn van een water dat de eigenaar van het aanliggende erf voor enig doel mag gebruiken, in de richting van het water, dan kan de eigenaar van dat erf vorderen dat hem op de drooggekomen grond een of meer erfdienstbaarheden worden verleend, waardoor hij zijn bevoegdheden ten aanzien van het water kan blijven uitoefenen.

3. Het vorige lid is van overeenkomstige toepassing ten behoeve van hem die het water voor enig doel mag gebruiken en daartoe een erfdienstbaarheid op het aan het water liggende erf heeft.

4. In geval van grensvastlegging overeenkomstig artikel 10b zijn de vorige leden reeds van toepassing, wanneer de oeverlijn zich na de inschrijving van de vordering verplaatst.

**Artikel 12.** De oeverlijn in de zin van de vorige vijf artikelen wordt bepaald door de normale waterstand, of, bij wateren waarvan het peil periodiek wisselt, door de normale hoogwaterstand. Grond, met andere dan gewoonlijk in het water levende planten begroeid, wordt echter gerekend aan de landzijde van de oeverlijn te liggen, ook al wordt die grond bij hoogwater overstroomd.

**Artikel 13.** 1. Nieuw duin dat zich op het strand vormt, behoort aan de eigenaar van het aan het strand grenzende duin, wanneer beide duinen een geheel zijn geworden, zodanig dat zij niet meer van elkander kunnen worden onderscheiden.

2. Daarentegen verliest deze eigenaar de grond welke door afnemings van het duin deel van het strand wordt.

3. Uitbreiding of afnemings van een duin als bedoeld in de leden 1 en 2 brengt geen wijziging meer in de eigendom nadat de grens is vastgesteld, hetzij door de eigenaars van strand en duin, hetzij door de rechter op vordering van een hunner tegen

de ander. De artikelen 10-10b zijn van overeenkomstige toepassing.

4. Buiten het geval van de leden 1 en 2 brengt uitbreiding of afnemng van een duin geen wijziging in de eigendom.

**Artikel 14.** Dient een muur, hek, heg of greppel, dan wel een niet bevaarbaar stromend water, een sloot, gracht of dergelijke watergang als afscheiding van twee erven, dan wordt het midden van deze afscheiding vermoed de grens tussen deze erven te zijn. Dit vermoeden geldt niet, indien een muur slechts aan één zijde een gebouw of werk steunt.

#### TITEL 4

##### Bevoegdheden en verplichtingen van eigenaars van naburige erven

**Artikel 0.** De eigenaar van een erf mag niet in een mate of op een wijze die volgens artikel 6.3.1.1 onrechtmatig is, aan eigenaren van andere erven hinder toebrengen zoals door het verspreiden van rumoer, trillingen, stank, rook of gassen, door het onthouden van licht of lucht of door het ontnemen van steun.

**Artikel 1.** Lagere erven moeten het water ontvangen dat van hoger gelegen erven van nature afloopt.

**Artikel 2.** De eigenaar van een erf mag niet in een mate of op een wijze die volgens artikel 6.3.1.1 onrechtmatig is, hinder toebrengen aan eigenaars van andere erven door wijziging te brengen in de loop, hoeveelheid of hoedanigheid van over zijn erf stromend water of van het grondwater, dan wel door gebruik van water dat zich op zijn erf bevindt en in open gemeenschap staat met het water op eens anders erf.

**Artikel 3.** 1. De eigenaar van een erf dat aan een openbaar of stromend water grenst, mag van het water gebruik maken tot bespoeling, tot drenking van vee of tot andere dergelijke doeleinden, mits hij daardoor aan eigenaars van andere erven geen hinder toebrengt in een mate of op een wijze die volgens artikel 6.3.1.1 onrechtmatig is.

2. Betreft het een openbaar water, dan is het vorige lid slechts van toepassing voor zover de bestemming van het water zich er niet tegen verzet.

**Artikel 3a.** Van de artikelen 1, 2 en 3 lid 1 kan bij verordening worden afgeweken.

**Artikel 4.** 1. Het is niet geoorloofd binnen de in lid 2 bepaalde afstand van de grenslijn van eens anders erf bomen, heesters of heggen te hebben, tenzij de eigenaar daartoe toestemming heeft gegeven of dat erf een openbare weg of een openbaar water is.

2. De in lid 1 bedoelde afstand bedraagt voor bomen twee meter te rekenen vanaf het midden van de voet van de boom en voor de heesters en heggen een halve meter, tenzij ingevolge een verordening of een plaatselijke gewoonte een kleinere afstand is toegelaten.

3. De nabuur kan zich niet verzetten tegen de aanwezigheid van bomen, heesters of heggen die niet hoger reiken dan de scheidsmuur tussen de erven.

4. Ter zake van een volgens dit artikel ongeoorloofde toestand is slechts vergoeding verschuldigd van de schade, ontstaan na het tijdstip waartegen tot opheffing van die toestand is aangemaand.

**Artikel 5.** Onder muur wordt in deze en de volgende titel verstaan iedere van steen, hout of andere daartoe geschikte stof vervaardigde, ondoorzichtige afsluiting.

**Artikel 6.** 1. Indien een nabuur wiens beplantingen over eens anders erf heenhangen, ondanks aanmaning van de eigenaar van dit erf, nalaat het overhangende te verwijderen, kan

laatstgenoemde eigenaar eigenmachtig het overhangende wegsnijden en zich toeëigenen.

2. Degene op wiens erf wortels van een ander erf doorschieten, mag deze voor zover ze doorgesloten zijn weghakken en zich toeëigenen.

**Artikel 7.** Vruchten die van de bomen van een erf op een naburig erf vallen, behoren aan hem wie de vruchten van dit laatste erf toekomen.

**Artikel 8.** De eigenaar van een erf kan te allen tijde van de eigenaar van het aangrenzende erf vorderen dat op de grens van hun erven behoorlijk waarneembare afpalingstekens gesteld of de bestaande zo nodig vernieuwd worden. De eigenaars dragen in de kosten hiervan voor gelijke delen bij.

**Artikel 9.** 1. Indien de loop van de grens tussen twee erven onzeker is, kan ieder der eigenaars te allen tijde vorderen dat de rechter de grens bepaalt.

2. In geval van onzekerheid waar de grens tussen twee erven ligt, geldt niet het wettelijk vermoeden dat de bezitter eigenaar is.

3. Bij het bepalen van de grens kan de rechter naar gelang van de omstandigheden het gebied waarover onzekerheid bestaat, in gelijkwaardige of ongelijkwaardige delen verdelen dan wel het in zijn geheel aan een der partijen toewijzen, al dan niet met toekenning van een schadevergoeding aan een der partijen.

**Artikel 10.** De eigenaar van een erf is bevoegd dit af te sluiten.

**Artikel 11.** 1. Ieder der eigenaars van aangrenzende erven in een aaneengebouwd gedeelte van een gemeente kan te allen tijde vorderen dat de andere eigenaar ertoe meewerkt, dat op de grens van de erven een scheidsmuur van twee meter hoogte wordt opgericht, voor zover een verordening of een plaatselijke gewoonte de wijze of de hoogte der afscheiding niet anders regelt. De eigenaars dragen in de kosten van de afscheiding voor gelijke delen bij.

2. Het vorige lid is niet toepasselijk, indien een der erven een openbare weg of een openbaar water is.

**Artikel 12.** 1. Tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, is het niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven.

2. De nabuur kan zich niet verzetten tegen de aanwezigheid van zodanige openingen of werken, indien zijn erf een openbare weg of een openbaar water is, indien zich tussen de erven openbare wegen of openbare wateren bevinden of indien het uitzicht niet verder reikt dan tot een binnen twee meter van de opening of het werk zich bevindende muur. Uit dezen hoofde geoorloofde openingen of werken blijven geoorloofd, ook nadat de erven hun openbare bestemming hebben verloren of de muur is gesloopt.

3. De in dit artikel bedoelde afstand wordt gemeten rechtshoekig uit de buitenkant van de muur daar, waar de opening is gemaakt, of uit de buitenste naar het naburige erf gekeerde rand van het vooruitspringende werk tot aan de grenslijn der erven of de muur.

4. Wanneer de nabuur als gevolg van verjaring geen weg-neming van een opening of werk meer kan vorderen, is hij verplicht binnen een afstand van twee meter daarvan geen gebouwen of werken aan te brengen die de eigenaar van het andere erf onredelijk zouden hinderen, behoudens voor zover zulk een gebouw of werk zich daar reeds op het tijdstip van de voltooiing van de verjaring bevond.

5. Ter zake van een volgens dit artikel ongeoorloofde toestand is slechts vergoeding verschuldigd van schade, ontstaan na het tijdstip waartegen opheffing van die toestand is aangemaand.

**Artikel 13.** In muren, staande binnen de in het vorige artikel aangegeven afstand, mogen steeds lichtopeningen worden gemaakt, mits zij van vaststaande en ondoorzichtige vensters worden voorzien.

**Artikel 14.** 1. Een eigenaar is verplicht de afdekking van zijn gebouwen en werken zodanig in te richten, dat daarvan het water niet op eens anders erf afloopt.

2. Afwatering op de openbare weg is geoorloofd, indien zij niet bij de wet of verordening verboden is.

**Artikel 15.** Een eigenaar is verplicht er voor te zorgen dat geen water of vuilnis van zijn erf in de goot van eens anders erf komt.

**Artikel 16.** 1. Is een gebouw of werk ten dele op, boven of onder het erf van een ander gebouwd en zou de eigenaar van het gebouw of werk door wegneming van het uitstekende gedeelte onevenredig veel zwaarder benadeeld worden dan de eigenaar van het erf door handhaving daarvan, dan kan de eigenaar van het gebouw of werk te allen tijde vorderen dat hem tegen schadeloosstelling een erfdiensbaarheid tot het handhaven van de bestaande toestand wordt verleend of, ter keuze van de eigenaar van het erf, een daartoe benodigd gedeelte van het erf wordt overgedragen.

2. Het vorige lid is van overeenkomstige toepassing, wanneer een gebouw of werk na verloop van tijd over ander-mans erf is gaan overhellen.

3. De vorige leden zijn van toepassing, indien dit voortvloeit uit een op de wet of rechtshandeling gebronde verplichting tot het dulden van de bestaande toestand of indien de eigenaar van het gebouw of werk ter zake van de bouw of zijn verkrijging kwade trouw of grove schuld verweten kan worden.

**Artikel 16a.** Indien door een dreigende instorting van een gebouw of werk een naburig erf in gevaar wordt gebracht, kan de eigenaar van dat erf te allen tijde vorderen dat maatregelen worden genomen teneinde het gevaar op te heffen.

**Artikel 17.** Wanneer het voor het verrichten van werkzaamheden ten behoeve van een onroerende zaak noodzakelijk is van een andere onroerende zaak tijdelijk gebruik te maken, is de eigenaar van deze zaak gehouden dit na behoorlijke kennisgeving en tegen schadeloosstelling toe te staan, tenzij er voor deze eigenaar gewichtige redenen bestaan dit gebruik te weigeren of tot een later tijdstip te doen uitstellen.

**Artikel 18.** 1. De eigenaar van een erf dat geen behoorlijke toegang heeft tot een openbare weg of een openbaar vaarwater, kan van de eigenaars van de naburige erven te allen tijde aanwijzing van een noodweg ten dienste van zijn erf vorderen tegen vooraf te betalen of te verzekeren vergoeding van de schade welke hun door die noodweg wordt berokkend.

2. Indien zich na de aanwijzing van de noodweg onvoorziene omstandigheden voordoen, waardoor die weg een grotere last aan de eigenaar van het erf veroorzaakt dan waarmee bij het bepalen van de in lid 1 bedoelde vergoeding was gerekend, kan de rechter het bedrag van de vergoeding verhogen.

3. Bij de aanwijzing van de noodweg wordt rekening gehouden met het belang van het ingesloten erf, dat langs die weg de openbare weg of het openbare water zo snel mogelijk kan worden bereikt, en met het belang van de bezwaarde erven om zo weinig mogelijk overlast van die weg te ondervinden. Is een erf van de openbare weg afgesloten geraakt, doordat het ten gevolge van een rechtshandeling een andere eigenaar heeft gekregen dan een vroeger daarmee verenigd gedeelte dat aan de openbare weg grenst of een behoorlijke toegang daar-

toe heeft, dan komt dit afgescheiden gedeelte het eerst voor de belasting met een noodweg in aanmerking.

4. Wanneer een wijziging in de plaatselijke omstandigheden dat wenselijk maakt, kan een noodweg op vordering van een onmiddellijk belanghebbende eigenaar worden verlegd.

5. Een noodweg vervalt, hoelang hij ook heeft bestaan, zodra hij niet meer nodig is.

**Artikel 19.** De eigenaar van een erf die water dat elders te zijner beschikking staat, door een leiding wil aanvoeren, kan tegen vooraf te betalen of te verzekeren schadevergoeding van de eigenaars der naburige erven vorderen te gedogen dat deze leiding door of over hun erven gaat.

2. De laatste vier leden van het vorige artikel vinden daarbij overeenkomstige toepassing.

**Artikel 20.** 1. Wanneer de grens van twee erven in de lengterichting onder een niet bevaarbaar stromend water, een sloot, gracht of dergelijke watergang doorloopt, heeft de eigenaar van elk dier erven met betrekking tot die watergang in zijn gehele breedte dezelfde bevoegdheden en verplichtingen als een mede-eigenaar. Iedere eigenaar is verplicht de op zijn erf gelegen kant van het water, de sloot, de gracht of de watergang te onderhouden.

2. Iedere eigenaar is gerechtigd en verplicht hetgeen tot onderhoud daaruit wordt verwijderd, voor zijn deel op zijn erf te ontvangen.

3. Een door de eigenaars overeengekomen afwijkende regeling is ook bindend voor hun rechtverkrijgenden.

## TITEL 5

### Mandeligheid

**Artikel 1.** 1. Mandeligheid ontstaat, wanneer een onroerende zaak gemeenschappelijk eigendom is van de eigenaars van twee of meer erven en door hen tot gemeenschappelijk nut van die erven wordt bestemd.

2. Wanneer de eigenaars van twee of meer erven overeenkomen de kosten van oprichting van een gebouw of werk op een of meer van die erven gezamenlijk te dragen en het tot gemeenschappelijk nut van die erven te bestemmen, wordt dit gebouw of werk hun gemeenschappelijk eigendom, tenzij anders is bedongen.

3. Indien het feit dat de onroerende zaak tot gemeenschappelijk nut van de erven werd bestemd, op het in artikel 3.1.2.7 genoemde ogenblik uit de feitelijke toestand kenbaar was, staat het voor de toepassing van die bepaling gelijk met een feit dat de verkrijger kende.

**Artikel 1a.** 1. Mandeligheid die is ontstaan ingevolge het vorige artikel, eindigt:

- a. wanneer de gemeenschap eindigt;
- b. wanneer de bestemming van de zaak tot gemeenschappelijk nut van de erven door een overeenkomst van de mede-eigenaars wordt opgeheven;
- c. zodra het nut van de zaak voor alle erven is geëindigd.

2. Het feit dat het nut van de zaak voor alle erven is geëindigd, kan in de openbare registers worden ingeschreven.

**Artikel 2.** 1. Een vrijstaande scheidsmuur, een hek of een heg is gemeenschappelijk eigendom en mandelig, indien de grens van twee erven die aan verschillende eigenaars toebehooren, er in de lengterichting onderdoor loopt.

2. De scheidsmuur die twee gebouwen of werken, welke aan verschillende eigenaars toebehoren, gemeen hebben, is eveneens gemeenschappelijk eigendom en mandelig.

**Artikel 3.** 1. Het recht op een mandelige zaak kan niet worden gescheiden van de eigendom der erven.

2. Een vordering tot verdeling van een mandelige zaak is uitgesloten.

**Artikel 4.** Mandeligheid brengt mede dat ieder mede-eigenaar aan de overige mede-eigenaars toegang tot de mandelige zaak moet geven.

**Artikel 5.** 1. Mandelige zaken moeten op kosten van alle mede-eigenaars worden onderhouden, gereinigd en, indien nodig, vernieuwd.

2. Regenbakken, putten, privaten, riolen, goten en dergelijke zaken, die mandelig zijn, moeten, voor zover de plaatselijke toestand dit toelaat, beurtelings over het ene en het andere erf worden geruimd.

**Artikel 6.** 1. Een mede-eigenaar van een mandelige zaak kan zijn aandeel in die zaak ook afzonderlijk van zijn erf aan de overige mede-eigenaars overdragen.

2. Indien een mede-eigenaar hiertoe op zijn kosten wil overgaan uit hoofde van de lasten van onderhoud, reiniging, vernieuwing en ruiming in de toekomst, zijn de overige mede-eigenaars gehouden tot die overdracht mede te werken, mits hij hun zo nodig een recht van opstal of erfdienstbaarheid verleent, waardoor zij met betrekking tot de zaak hun rechten kunnen blijven uitoefenen.

3. De vorige leden zijn niet van toepassing op een muur die twee gebouwen of werken gemeen hebben, noch op een muur, hek of heg waardoor twee erven in een aaneengebouwd gedeelte van een gemeente van elkaar worden gescheiden.

**Artikel 7.** 1. Iedere mede-eigenaar mag tegen de mandelige scheidsmuur aanbouwen en daarin tot op de helft der dikte balken, ribben, ankers en andere werken aanbrengen, mits hij aan de muur en aan de door de buur bevoegdelyk daarmee verbonden werken geen nadeel toebrengt.

2. Behalve in noodgevallen kan een mede-eigenaar vorderen dat, alvorens de andere mede-eigenaar overgaat tot het aanbrengen van een met de muur te verbinden werk, door deskundigen de nodige middelen worden beraamd, opdat het werk aan zijn recht op de muur en de daaraan bevoegdelyk verbonden werken geen nadeel toebrengt.

**Artikel 8.** Iedere mede-eigenaar mag op de mandelige scheidsmuur tot op de helft der dikte een goot aanleggen, mits het water niet op het erf van de andere mede-eigenaar uitloost.

**Artikel 8a.** De artikelen 4, 5, 6 lid 2, 7 en 8 vinden geen toepassing voor zover een overeenkomstig artikel 3.7.1.2 getroffen regeling anders bepaalt.

## TITEL 6

### Erfdienstbaarheden

**Artikel 1.** 1. Een erfdienstbaarheid is een last, waarmede een onroerende zaak – het dienende erf – ten behoeve van een andere onroerende zaak – het heersende erf – is bezwaard.

2. In de akte van vestiging van een erfdienstbaarheid kan aan de eigenaar van het heersende erf de verplichting worden opgelegd aan de eigenaar van het dienende erf op al dan niet regelmatig terugkerende tijdstippen een geldsom – de retributie – te betalen.

**Artikel 2.** 1. De last die een erfdienstbaarheid op het dienende erf legt, bestaat in een verplichting om op een der beide erven iets te dulden of niet te doen. In de akte van vestiging kan worden bepaald dat de last bovendien een verplichting inhoudt tot het aanbrengen van gebouwen, werken of beplantingen die voor de uitoefening van die erfdienstbaarheid nodig zijn, mits deze gebouwen, werken en beplantingen zich geheel of gedeeltelijk op het dienende erf zullen bevinden.

2. De last die een erfdienstbaarheid op het dienende erf legt, kan ook bestaan in een verplichting tot onderhoud van het dienende erf of van gebouwen, werken of beplantingen die zich geheel of gedeeltelijk op het dienende erf bevinden of zullen bevinden.

**Artikel 3.** Erfdienstbaarheden kunnen ontstaan door vestiging en door verjaring.

**Artikel 4.** 1. De inhoud van de erfdienstbaarheid en de wijze van uitoefening worden bepaald door de akte van vestiging en, voor zover in die akte regelen daaromtrent ontbreken, door de plaatselijke gewoonte. Is een erfdienstbaarheid te goeder trouw geruime tijd zonder tegenspraak op een bepaalde wijze uitgeoefend, dan is in geval van twijfel deze wijze van uitoefening beslissend.

2. Niettemin kan de eigenaar van het dienende erf voor de uitoefening van de erfdienstbaarheid een ander gedeelte van het erf aanwijzen dan waarop de erfdienstbaarheid ingevolge het vorige lid dient te worden uitgeoefend, mits deze verplaatsing zonder vermindering van genot voor de eigenaar van het heersende erf mogelijk is. Kosten, noodzakelijk voor zodanige verandering, komen ten laste van de eigenaar van het dienende erf.

**Artikel 5.** De uitoefening der erfdienstbaarheid moet op de voor het dienende erf minst bezwarende wijze geschieden.

**Artikel 6.** 1. De eigenaar van het heersende erf is bevoegd om op zijn kosten op het dienende erf alles te verrichten wat voor de uitoefening van de erfdienstbaarheid noodzakelijk is.

2. Hij is eveneens bevoegd om op zijn kosten op het dienende erf gebouwen, werken en beplantingen aan te brengen, die voor de uitoefening van de erfdienstbaarheid noodzakelijk zijn.

3. Hij is verplicht het door hem op het dienende erf aangebrachte te onderhouden, voor zover dit in het belang van het dienende erf nodig is; hij is bevoegd het weg te nemen, mits hij het erf in de oude toestand terugbrengt.

4. De eigenaar van het dienende erf heeft geen recht van gebruik van de gebouwen, werken en beplantingen, die daarop door de eigenaar van het heersende erf rechtmatig zijn aangebracht.

5. In de akte van vestiging kan van de vorige leden worden afgeweken.

6. In geval van mandeligheid zijn in plaats van de leden 3 en 4 de uit dien hoofde geldende regels van toepassing.

**Artikel 7.** 1. Wanneer het heersende erf wordt verdeeld, blijft de erfdienstbaarheid bestaan ten behoeve van ieder gedeelte, ten voordele waarvan zij kan strekken.

2. Wanneer het dienende erf wordt verdeeld, blijft de last rusten op ieder gedeelte, ten aanzien waarvan naar de akte van vestiging en de aard der erfdienstbaarheid de uitoefening mogelijk is.

3. In de akte van vestiging kan van de vorige leden worden afgeweken.

**Artikel 7a.** 1. Behoort het heersende of het dienende erf toe aan twee of meer personen, hetzij als deelgenoten, hetzij als eigenaars van verschillende gedeelten daarvan, dan zijn zij hoofdelijk verbonden tot nakoming van de uit de erfdienstbaar-

heid voortvloeiende geldelijke verplichtingen die tijdens hun recht opeisbaar worden, voor zover deze niet over hun rechten zijn verdeeld.

2. Na overdracht of toedeling van het heersende of het dienende erf of van een gedeelte daarvan of een aandeel daarin zijn de verkrijger en zijn rechtsvoorganger hoofdelijk verbonden voor de in lid 1 bedoelde geldelijke verplichtingen die in de voorafgaande twee jaren opeisbaar zijn geworden.

3. In de akte van vestiging kan van de vorige leden worden afgeweken, doch van het tweede lid niet ten nadele van de verkrijger.

**Artikel 8.** De rechter kan op vordering van de eigenaar van het dienende erf een erfdiensbaarheid wijzigen of opheffen:

- a. op grond van onvoorziene omstandigheden welke van dien aard zijn dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de erfdiensbaarheid niet van de eigenaar van het dienende erf kan worden gevergd;
- b. indien ten minste twintig jaren na het ontstaan van de erfdiensbaarheid zijn verlopen en het ongewijzigd voortbestaan van de erfdiensbaarheid in strijd is met het algemeen belang.

**Artikel 8a.** De rechter kan op vordering van de eigenaar van het dienende erf een erfdiensbaarheid opheffen, indien de uitoefening daarvan onmogelijk is geworden of de eigenaar van het heersende erf geen redelijk belang bij de uitoefening meer heeft, en het niet aannemelijk is dat de mogelijkheid van uitoefening of het redelijk belang daarbij zal terugkeren.

**Artikel 8b.** De rechter kan op vordering van de eigenaar van het heersende erf de inhoud van een erfdiensbaarheid, wanneer door onvoorziene omstandigheden de uitoefening blijvend of tijdelijk onmogelijk is geworden of het belang van de eigenaar van het heersende erf aanzienlijk is verminderd, zodanig wijzigen dat de mogelijkheid van uitoefening of het oorspronkelijke belang wordt hersteld, mits deze wijziging naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid van de eigenaar van het dienende erf kan worden gevergd.

**Artikel 8ba.** 1. De rechter kan een vordering als bedoeld in de artikelen 8-8b toewijzen onder door hem te stellen voorwaarden.

2. Rust op een der erven beperkt recht, dan is de vordering slechts toewijsbaar, indien de beperkt gerechtigde in het geding is geroepen. Bij het oordeel of aan de maatstaven van de artikelen 8 onder a, 8a en 8b is voldaan, dient mede met zijn belangen rekening te worden gehouden.

**Artikel 8c.** 1. Indien de eigenaar van het heersende erf uit hoofde van de aan de erfdiensbaarheid verbonden lasten en verplichtingen op zijn kosten afstand van zijn recht wil doen, is de eigenaar van het dienende erf gehouden hieraan mede te werken.

2. In de akte van vestiging kan voor de eerste twintig jaren anders worden bepaald.

**Artikel 9a.** Indien op het tijdstip waarop het heersende en het dienende erf één eigenaar verkrijgen, een derde een der erven in huur of pacht of uit hoofde van een ander persoonlijk recht in gebruik heeft, gaat de erfdiensbaarheid pas door vermenging teniet bij het einde van dit gebruiksrecht.

**Artikel 10.** 1. Hij die een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een onroerende zaak heeft, kan een erfdiensbaarheid ten behoeve van deze zaak bedingen. Hij kan haar ook met een erfdiensbaarheid belasten.

2. Erfdiensbaarheden, bedongen door een beperkt gerechtigde ten behoeve van de zaak waarop zijn recht rust of door

een opstaller ten behoeve van de opstal, gaan bij het einde van het beperkte recht slechts teniet, indien dit in de akte van vestiging van de erfdiensbaarheid is bepaald. Blijft de erfdiensbaarheid voortbestaan, dan staat een beding als bedoeld in artikel 8c lid 2 niet langer aan afstand van de erfdiensbaarheid in de weg.

3. Erfdiensbaarheden, gevestigd door een beperkt gerechtigde ten laste van de zaak waarop zijn recht rust of door een opstaller ten laste van de opstal, gaan teniet bij het einde van het beperkte recht, tenzij dit eindigt door vermenging of afstand of de eigenaar van de zaak waarop het beperkte recht rustte bij een in de openbare registers ingeschreven akte heeft verklaard met de vestiging van de erfdiensbaarheid in te stemmen.

4. De erfpachter, opstaller of vruchtgebruiker wordt voor de toepassing van de overige artikelen van deze titel aangemerkt als eigenaar van het heersende, onderscheidenlijk het dienende erf.

## TITEL 7

### Erfpacht

#### AFDELING 1

**Artikel 1.** 1. Erfpacht is een zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft eens anders onroerende zaak te houden en te gebruiken.

2. In de akte van vestiging kan aan de erfpachter de verplichting worden opgelegd aan de eigenaar op al dan niet regelmatig terugkerende tijdstippen een geldsom – de canon – te betalen.

**Artikel 2.** 1. Partijen kunnen in de akte van vestiging de duur van de erfpacht regelen.

2. Een erfpacht kan door de eigenaar worden opgezegd, doch niet tegen een vroeger tijdstip dan vijf en twintig jaren na de vestiging.

3. In de akte van vestiging kan van het tweede lid worden afgeweken.

**Artikel 2a.** De erfpacht kan worden opgezegd door de erfpachter, tenzij in de akte van vestiging anders is bepaald.

**Artikel 2b.** Iedere opzegging geschiedt bij exploit en ten minste een jaar voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd.

**Artikel 3.** 1. Voor zover niet in de akte van vestiging anders is bepaald, heeft de erfpachter hetzelfde genot van de zaak als een eigenaar.

2. Hij mag echter zonder toestemming van de eigenaar niet een andere bestemming aan de zaak geven of een handeling in strijd met de bestemming van de zaak verrichten.

3. Voor zover niet in de akte van vestiging anders is bepaald, heeft de erfpachter, zowel tijdens de duur van de erfpacht als bij het einde daarvan, de bevoegdheid gebouwen, werken en beplantingen, die door hemzelf of een rechtsvoorganger onverplicht zijn aangebracht of van de eigenaar tegen vergoeding der waarde zijn overgenomen, weg te nemen, mits hij de in erfpacht gegeven zaak in de oude toestand terugbrengt.

**Artikel 4.** 1. Voor zover niet in de akte van vestiging anders is bepaald, behoren vruchten die tijdens de duur der erfpacht zijn afgescheiden of opeisbaar geworden, en voordelen van roerende aard, die de zaak oplevert, aan de erfpachter.

2. Voordelen van onroerende aard behoren aan de eigenaar toe. Zij zijn eveneens aan de erfpacht onderworpen, tenzij in de akte van vestiging anders is bepaald.

**Artikel 5.** 1. In de akte van vestiging kan worden bepaald dat de erfpacht niet zonder toestemming van de eigenaar kan worden overgedragen of toebedeeld. Een zodanige bepaling staat aan executie door schuldeisers niet in de weg.

2. In de akte van vestiging kan ook worden bepaald, dat de erfpachter zijn recht niet zonder toestemming van de eigenaar kan splitsen door overdracht of toedeling van de erfpacht op een gedeelte van de zaak.

3. Indien de eigenaar de vereiste toestemming zonder redelijke gronden weigert of zich niet verklaart, kan zijn toestemming op verzoek van degene die haar behoeft, worden vervangen door een machtiging van de boedelrechter.

**Artikel 5a.** 1. Behoort de erfpacht toe aan twee of meer personen, hetzij als deelgenoten hetzij als erfpachter van verschillende gedeelten van de zaak, dan zijn zij hoofdelijk verbonden voor de gehele canon die tijdens hun recht opeisbaar wordt, voor zover deze niet over hun rechten verdeeld is.

2. Na overdracht of toedeling van de erfpacht op de zaak of een gedeelte daarvan of van een aandeel in de erfpacht zijn de verkrijger en zijn rechtsvoorganger hoofdelijk verbonden voor de door laatstgenoemde verschuldigde canon die in de voorafgaande vijf jaren opeisbaar is geworden.

3. In de akte van vestiging kan van de vorige leden worden afgeweken, doch van het tweede lid niet ten nadele van de verkrijger.

**Artikel 5b.** 1. De erfpachter is bevoegd de zaak waarop het recht van erfpacht rust, geheel of ten dele in ondererfpacht te geven, voor zover in de akte van vestiging niet anders is bepaald. Aan de ondererfpachter komen ten aanzien van de zaak niet meer bevoegdheden toe dan de erfpachter jegens de eigenaar heeft.

2. De ondererfpacht gaat bij het einde van de erfpacht teniet, tenzij deze eindigt door vermenging of afstand. De eigenaar kan voor de ter zake van de erfpacht verschuldigde canon het recht van erfpacht vrij van ondererfpacht uitwinnen. Het in de vorige zinnen van dit lid bepaalde geldt niet, indien de eigenaar bij een in de openbare registers ingeschreven notariële akte heeft verklaard met de vestiging van de ondererfpacht in te stemmen.

3. Voor de toepassing van de overige artikelen van deze afdeling wordt de erfpachter in zijn verhouding tot de ondererfpachter als eigenaar aangemerkt.

**Artikel 6.** 1. De erfpachter is bevoegd de zaak waarop het recht van erfpacht rust, te verhuren of te verpachten, voor zover in de akte van vestiging niet anders is bepaald.

2. Na het einde van de erfpacht is de eigenaar verplicht een bevoegdlijk aangegane verhuur of verpachting gestand te doen. Hij kan nochtans gestanddoening weigeren, voor zover zonder zijn toestemming hetzij de overeengekomen tijdsduur van de huur langer is dan met het plaatselijk gebruik overeenstemt of bedrijfsruimte in de zin van artikel 7.4.6.1 lid 2 is verhuurd voor een langere tijd dan vijf jaren, hetzij de verpachting is geschied voor een langere duur dan twaalf jaren voor hoeven en zes jaren voor los land, hetzij de verhuring of verpachting is geschied op ongewone voor hem bezwarende voorwaarden.

3. Hij verliest de bevoegdheid gestanddoening te weigeren, wanneer de huurder of pachter hem een redelijke termijn heeft gesteld om zich omtrent de gestanddoening te verklaren en hij zich niet binnen deze termijn heeft uitgesproken.

**Artikel 7.** Tot het instellen van rechtsvorderingen en het indienen van verzoekschriften ter verkrijging van een rechterlijke uitspraak die zowel het recht van de eigenaar als dat van

de erfpachter betreft, is ieder van hen bevoegd, mits hij zorg draagt dat de ander tijdig in het geding wordt geroepen.

**Artikel 8.** 1. De erfpachter is verplicht alle gewone en buitengewone lasten die op de zaak drukken, te voldoen.

2. Gewone lasten en herstellingen worden door de erfpachter gedragen en verricht. De erfpachter is verplicht, wanneer buitengewone herstellingen nodig zijn, aan de eigenaar van deze noodzakelijkheid kennis te geven en hem gelegenheid te verschaffen tot het doen van deze herstellingen. De eigenaar is niet tot het doen van enige herstelling verplicht.

3. In de akte van vestiging kan van de vorige leden worden afgeweken.

**Artikel 8a.** 1. Indien vijf en twintig jaren na de vestiging van de erfpacht zijn verlopen, kan de rechter op vordering van de eigenaar of de erfpachter de erfpacht wijzigen of opheffen op grond van onvoorziene omstandigheden, welke van dien aard zijn dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de akte van vestiging niet van de eigenaar of de erfpachter kan worden gevergd.

2. De rechter kan de vordering onder door hem vast te stellen voorwaarden toewijzen.

3. Rust op de erfpacht of op de zaak een beperkt recht, dan is de vordering slechts toewijsbaar, indien de beperkt gerechtigde in het geding is geroepen en ook te zijnen aanzien aan de maatstaf van lid 1 is voldaan.

**Artikel 9a.** 1. Wanneer de tijd waarvoor de erfpacht is gevestigd, is verstreken en de erfpachter de zaak niet op dat tijdstip heeft ontruimd, blijft de erfpacht doorlopen, tenzij de eigenaar uiterlijk zes maanden na dat tijdstip doet blijken dat hij haar als geëindigd beschouwt. De eigenaar en de erfpachter kunnen de verlengde erfpacht opzeggen op de wijze en met inachtneming van de termijn vermeld in artikel 2b.

2. Ieder beding dat ten nadele van de erfpachter van dit artikel afwijkt, is nietig.

**Artikel 10.** 1. Indien de erfpachter in verzuim is de canon over vijf achtereenvolgende jaren te betalen of in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen, kan de rechter op vordering van de eigenaar van zijn recht vervallen verklaren.

2. Rust op de erfpacht een beperkt recht of een beslag, dan moet de dagvaarding op straffe van niet-ontvankelijkheid binnen 8 dagen aan de beperkt gerechtigde of de beslaglegger worden betekend.

3. De rechter kan de erfpacht hangende het geding onder bewind stellen.

4. Mits hij zekerheid stelt voor zijn toekomstige verplichtingen, kan de erfpachter tijdens het geding de vervallenverklaring voorkomen door alsnog zijn verplichtingen na te komen met vergoeding van de toegebrachte schade en de kosten.

**Artikel 10a.** 1. In het in het vorige artikel bedoeld geval gaat de erfpacht teniet door inschrijving in de openbare registers van het in kracht van gewijsde gegane vonnis, waarbij de vervallenverklaring is uitgesproken.

2. Na de vervallenverklaring is de grondeigenaar verplicht de waarde die de erfpacht heeft op het tijdstip dat het recht tenietgaat, aan de erfpachter te vergoeden, na aftrek van hetgeen hij uit hoofde van de erfpacht van de erfpachter te vorderen heeft, de kosten daaronder begrepen.

3. In de akte van vestiging kan worden aangegeven op welke wijze de waarde als bedoeld in het vorige lid zal worden bepaald.



4. Ieder beding dat ten nadele van de erfpachter afwijkt van dit of het vorige artikel is nietig.

**Artikel 11.** 1. Na het einde van de erfpacht heeft de voormalige erfpachter recht op vergoeding van de waarde van nog aanwezige gebouwen, werken en beplantingen, die door hemzelf of een rechtsvoorganger zijn aangebracht of van de eigenaar tegen vergoeding der waarde zijn overgenomen.

2. Het vorige lid is niet van toepassing indien de erfpacht geëindigd is door vervallenverklaring ingevolge artikel 10 lid 1.

3. In de akte van vestiging kan worden bepaald dat de erfpachter geen recht heeft op de in het eerste lid bedoelde vergoeding:

- a. indien de in erfpacht gegeven grond een andere bestemming had dan die van woningbouw;
- b. indien de erfpachter de gebouwen, werken en beplantingen niet zelf heeft bekostigd;
- c. indien de erfpacht geëindigd is door opzegging door de erfpachter;
- d. voor zover de gebouwen, werken en beplantingen onverplicht waren aangebracht en hij ze bij het einde van de erfpacht mocht wegnemen.

4. De eigenaar is bevoegd van de door hem ingevolge dit artikel verschuldigde vergoeding af te houden hetgeen hij uit hoofde van de erfpacht van de erfpachter te vorderen heeft.

**Artikel 12.** 1. De erfpachter heeft een retentierecht op de in erfpacht uitgegeven zaak totdat hem de verschuldigde vergoeding is betaald.

2. Ieder van het vorige lid afwijkend beding is nietig.

3. De eigenaar heeft een retentierecht op hetgeen de erfpachter mocht hebben afgebroken, totdat hem hetgeen hij uit hoofde van de erfpacht heeft te vorderen is voldaan.

## TITEL 8

### Opstal

**Artikel 1.** 1. Het recht van opstal is een zakelijk recht om in, op of boven een onroerende zaak van een ander gebouwen, werken of beplantingen in eigendom te hebben of te verkrijgen.

2. Het recht van opstal kan zelfstandig dan wel afhankelijk van een ander zakelijk recht of van een recht van huur of pacht op de onroerende zaak worden verleend.

3. In de akte van vestiging kan de opstaller de verplichting worden opgelegd aan de eigenaar op al dan niet regelmatig terugkerende tijdstippen een geldsom – de retributie – te betalen.

**Artikel 1a.** De bevoegdheden van de opstaller tot het gebruiken, aanbrengen en wegnemen van de gebouwen, werken en beplantingen kunnen in de akte van vestiging worden beperkt.

**Artikel 3.** Bij gebreke van een regeling daaromtrent in de akte van vestiging heeft de opstaller ten aanzien van de zaak waarop zijn recht rust, de bevoegdheden die voor het volle genot van zijn recht nodig zijn.

**Artikel 4.** 1. De artikelen 5.7.1.5a en 7 zijn van overeenkomstige toepassing op het recht van opstal.

2. De artikelen 5.7.1.2, 2a, 2b, 5, 6, 8a, 9a, 10 en 10a zijn van overeenkomstige toepassing op een zelfstandig recht van opstal.

**Artikel 6.** 1. Wanneer het recht van opstal tenietgaat, gaat de eigendom van de gebouwen, werken en beplantingen van rechtswege over op de eigenaar van de onroerende zaak waarop het rustte.

2. Voor zover niet in de akte van vestiging anders is bepaald, heeft de opstaller bij het einde van zijn recht de bevoegdheid gebouwen, werken en beplantingen die door hemzelf of een rechtsvoorganger onverplicht zijn aangebracht dan wel van de eigenaar tegen vergoeding der waarde zijn overgenomen weg te nemen, mits hij de onroerende zaak waarop het recht rustte in de oude toestand terugbrengt.

3. De artikelen 5.7.1.11 en 12 zijn van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat het aan de opstaller toegekende retentierecht slechts de gebouwen, werken en beplantingen omvat.

## TITEL 10

### Appartementsrechten

#### AFDELING 1

##### Algemene bepalingen

**Artikel 1.** 1. Een eigenaar, erfpachter of opstaller is bevoegd zijn recht op een gebouw met toebehoren en op de daarbij behorende grond met toebehoren te splitsen in appartementsrechten.

2. Een appartementsrecht is op zijn beurt voor splitsing in appartementsrechten vatbaar. Een appartementseigenaar is hiertoe bevoegd, voor zover in de akte van splitsing niet anders is bepaald.

3. Onder appartementsrecht wordt verstaan een aandeel in de goederen die in de splitsing zijn betrokken, dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van bepaalde gedeelten van het gebouw die blijkens hun inrichting bestemd zijn 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.

4. Onder appartementseigenaar wordt verstaan de gerechtigde tot een appartementsrecht.

5. Onder gebouw wordt in deze titel mede verstaan een groep van gebouwen die in één splitsing zijn betrokken.

6. Een erfpachter of opstaller is tot een splitsing in appartementsrechten slechts bevoegd na verkregen toestemming van de grondeigenaar. Indien deze de vereiste toestemming kennelijk zonder redelijke grond weigert of zich niet verklaart, kan de toestemming op verzoek van degene die haar behoeft, worden vervangen door een machtiging van de boedelrechter binnen wiens rechtsgebied het gebouw of het grootste gedeelte daarvan is gelegen.

**Artikel 1a.** Een eigenaar, erfpachter of opstaller is ook bevoegd in verband met een door hem beoogde stichting of gewijzigde inrichting van een gebouw zijn recht op het gebouw met toebehoren en de daarbij behorende grond met toebehoren te splitsen in appartementsrechten. Ook in geval van zodanige splitsing ontstaan de appartementsrechten op het tijdstip van inschrijving van de akte van splitsing.

**Artikel 1b.** 1. De appartementseigenaars zijn jegens elkan- der verplicht de bouw en de inrichting van het gebouw en de daarbij behorende grond tot stand te brengen en in stand te houden in overeenstemming met het daaromtrent in de akte van splitsing bepaalde.

2. De rechter kan de uitspraak op een vordering, gegrond op het vorige lid, aanhouden wanneer een op artikel 5.10.4.2d lid 1 onder *c*, *d* of *h* gegrond verzoek aanhangig is.

**Artikel 2.** 1. De splitsing geschiedt door een daartoe bestemde notariële akte, gevolgd door inschrijving van die akte in de openbare registers.

2. Aan de minuut van de akte van splitsing wordt een tekening gehecht, aangevende de begrenzing van de onderscheidene gedeelten van het gebouw en de grond, die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan volgens de akte het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zal zijn begrepen. De vereisten waaraan de tekening moet voldoen, worden nader geregeld bij algemene maatregel van bestuur.

3. Waar in de bepalingen van deze titel wordt gesproken van de akte van splitsing, is hieronder de tekening begrepen, tenzij uit de bepaling het tegendeel blijkt.

**Artikel 2a.** 1. Ondanks onbevoegdheid van degene die de splitsing heeft verricht, om over een daarin betrokken registergoed te beschikken, is de splitsing geldig, indien zij is gevolgd door een geldige overdracht van een appartementsrecht of vestiging van een beperkt recht op een appartementsrecht.

2. Een ongeldige splitsing wordt eveneens als geldig aangemerkt, wanneer een appartementsrecht is verkregen door verjaring.

**Artikel 4.** De akte van splitsing moet inhouden:

- de vermelding van de plaatselijke ligging van het gebouw;
- een nauwkeurige omschrijving van de gedeelten van de onroerende zaken die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, welke omschrijving kan plaatsvinden door verwijzing naar de in artikel 2 lid 2 bedoelde tekening, alsmede de vermelding voor elk dier gedeelten, tot welk appartementsrecht de bevoegdheid tot gebruik daarvan behoort;
- de kadastrale aanduiding van de appartementsrechten overeenkomstig bij algemene maatregel van bestuur te stellen regelen en de vermelding van de appartements-eigenaar;
- een reglement, waartoe geacht worden te behoren de bepalingen van een nauwkeurig aangeduid modelreglement dat is ingeschreven in de openbare registers ter plaatse waar de akte moet worden ingeschreven.

**Artikel 5.** 1. Het reglement moet inhouden:

- welke schulden en kosten voor rekening van de gezamenlijke appartements-eigenaars komen;
- een regeling omtrent een jaarlijks op te stellen exploitatierekening, lopende over het voorafgaande jaar, en de door de appartements-eigenaars te storten bijdragen;
- een regeling omtrent het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gedeelten die niet bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- door wiens zorg en tegen welke gevaren het gebouw ten behoeve van de gezamenlijke appartements-eigenaars moet worden verzekerd;
- de oprichting van een vereniging van eigenaars, die ten doel heeft het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de appartements-eigenaars, en de statuten van de vereniging.

2. De statuten van de vereniging van eigenaars moeten bevatten:

- de naam van de vereniging en de gemeente waar zij haar zetel heeft. De naam van de vereniging moet aanvangen met de woorden: „Vereniging van Eigenaars”, hetzij

voluit geschreven, hetzij afgekort tot „V. v. E.”, en voorts melding maken van de ligging van het gebouw;

- het doel van de vereniging;
- een regeling omtrent door de appartements-eigenaars periodiek, tenminste jaarlijks, aan de vereniging verschuldigde bijdragen;
- de wijze van bijeenroeping van de algemene vergadering en de bepaling van het aantal stemmen dat ieder der appartements-eigenaars in de vergadering kan uitbrengen.

3. Het reglement kan een regeling inhouden, krachtens welke aan alle of bepaalde appartementsrechten mede verbonden is het lidmaatschap van een andere, nader in het reglement omschreven vereniging, voor zover dit lidmaatschap in overeenstemming is met de statuten van die vereniging.

4. Het reglement kan inhouden een regeling omtrent het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gedeelten die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. Een zodanige regeling kan inhouden dat de vergadering van eigenaars bevoegd is een appartements-eigenaar of degene die zijn rechten uitoefent, om nader in het reglement aangegeven gewichtige redenen het gebruik van deze gedeelten te ontzeggen.

**Artikel 6.** 1. De aandelen die door de splitsing in appartementsrechten ontstaan, zijn gelijk, tenzij bij de akte van splitsing een andere verhouding is bepaald.

2. In de schulden en kosten die ingevolge de wet of het reglement voor rekening van de gezamenlijke appartements-eigenaars komen, moeten zij onderling en jegens de vereniging van eigenaars voor elk appartementsrecht een gelijk deel bijdragen, tenzij daarvoor bij het reglement een andere verhouding is bepaald.

3. Indien de appartements-eigenaars voor een in het vorige lid genoemde schuld jegens de schuldeisers gezamenlijk aansprakelijk zijn en de verschuldigde prestatie deelbaar is, zijn zij ieder verbonden voor een deel, in de verhouding bedoeld in het vorige lid.

4. Indien de appartements-eigenaars voor een in lid 2 genoemde schuld gezamenlijk aansprakelijk zijn, is de vereniging voor die schuld hoofdelijk verbonden.

5. Voor de schulden der vereniging zijn zij die appartements-eigenaar waren ten tijde van het ontstaan van de schuld, met de vereniging hoofdelijk verbonden, en wel, indien de prestatie deelbaar is, ieder voor een deel in de verhouding bedoeld in lid 2.

**Artikel 7.** 1. Rust op het ogenblik van de inschrijving van de akte van splitsing een hypotheek, een beslag of een voorrecht op alle in de splitsing betrokken registergoederen, dan rust dit verband, beslag of voorrecht van dat ogenblik af op elk der appartementsrechten voor de gehele schuld.

2. Rust op het ogenblik van de inschrijving van de akte van splitsing een hypotheek, een beslag of een voorrecht op slechts een deel van de registergoederen, dan blijft de bevoegdheid tot uitwinning van dit deel ondanks de splitsing bestaan; door de uitwinning wordt met betrekking tot dat deel de splitsing beëindigd.

3. Een recht van erfdienstbaarheid, erfpacht, opstal of vruchtgebruik, dat op dat ogenblik van de inschrijving van de akte van splitsing rust op de registergoederen of een deel daarvan, bestaat daarna ongewijzigd voort.

**Artikel 8.** 1. Wanneer een recht van erfpacht of opstal in de splitsing wordt betrokken, wordt de canon of retributie die daarna opeisbaar wordt, over de appartementsrechten verdeeld in een verhouding als bedoeld in artikel 6 lid 2.

2. De vereniging van eigenaars is hoofdelijk verbonden

voor de door een of meer appartementseigenaars verschuldigde canon of retributie.

**Artikel 8a.** 1. Wanneer een recht van erfpacht of opstal in de splitsing betrokken is, geldt ter aanvulling van de artikelen 5.7.1.10 en 10a het in de volgende leden bepaalde.

2. Vervallenverklaring van het recht wegens verzuim in de betaling van de canon of retributie kan slechts worden gevorderd, wanneer de gehele canon of retributie over vijf achtereenvolgende jaren onbetaald is gebleven.

3. Rust op een of meer appartementsrechten een beperkt recht, dan is artikel 5.7.1.10 lid 2 mede van toepassing met betrekking tot dit beperkte recht.

4. Is het voor een appartementsrecht verschuldigde deel van de canon of retributie over de vijf achtereenvolgende jaren onbetaald gebleven, dan kan het appartementsrecht door de rechter op vordering van de grondeigenaar aan deze worden toegewezen; artikel 5.7.1.10 leden 3 en 4 is van overeenkomstige toepassing.

5. Door inschrijving in de openbare registers van het in kracht van gewijsde gegane vonnis waarbij de toewijzing is uitgesproken, gaat het appartementsrecht op de grondeigenaar over en gaan de daarop rustende beperkte rechten en beslagen teniet. Na deze inschrijving is de grondeigenaar verplicht de waarde die het appartementsrecht heeft op het tijdstip van de inschrijving aan de gewezen appartementseigenaar te vergoeden, na aftrek van hetgeen hij uit hoofde van de erfpacht van de gewezen appartementseigenaar te vorderen heeft, de kosten daaronder begrepen.

6. In de akte van vestiging kan worden aangegeven op welke wijze de waarde als bedoeld in het vorige lid zal worden bepaald.

7. Ieder beding dat ten nadele van een appartementseigenaar van dit artikel afwijkt, is nietig.

**Artikel 9.** 1. Een appartementsrecht kan als een zelfstandig registergoed worden overgedragen, toegedeeld, bezwaard en uitgewonnen.

2. Onverminderd het in artikel 7 lid 2 bepaalde kunnen goederen die in de splitsing betrokken zijn niet geheel of voor een deel worden overgedragen, verdeeld, bezwaard of uitgewonnen.

3. Beëindiging van de splitsing met betrekking tot een gedeelte van de in de splitsing betrokken registergoederen kan slechts geschieden door wijziging van de akte van splitsing.

4. In afwijking van lid 2 kunnen in de splitsing betrokken onroerende zaken door de gezamenlijke appartementseigenaars belast worden met een erfdiensbaarheid.

**Artikel 9a.** 1. Een appartementseigenaar kan, voor zover in de akte van splitsing niet anders is bepaald, zonder medewerking van de overige appartementseigenaars op het gedeelte van de onroerende zaken dat bestemd is om als afzonderlijk geheel door hem te worden gebruikt, een erfdiensbaarheid vestigen ten behoeve van een ander gedeelte van die zaken of van een andere onroerende zaak.

2. Een appartementseigenaar kan, voor zover in de akte van splitsing niet anders is bepaald, zonder medewerking van de overige appartementseigenaars de vestiging van een erfdiensbaarheid die uitsluitend strekt ten behoeve van een gedeelte van de onroerende zaken dat bestemd is om als afzonderlijk geheel door hem te worden gebruikt, aannemen en van zodanige erfdiensbaarheid afstand doen.

3. De in dit artikel bedoelde erfdiensbaarheden gaan teniet, wanneer de bevoegdheid tot uitsluitend gebruik van het gedeelte dat met de erfdiensbaarheid is belast of ten behoeve waarvan de erfdiensbaarheid is bedongen eindigt.

**Artikel 12.** 1. Een appartementseigenaar mag zonder toestemming van de overige appartementseigenaars in een gedeelte dat bestemd is om als afzonderlijk geheel door hem te worden gebruikt, veranderingen aanbrengen, mits deze geen nadeel aan een ander gedeelte toebrengen. Van hetgeen hij bij een geoorloofde verandering wegneemt wordt hij enig eigenaar.

2. Hij is verplicht de vereniging van eigenaars onverwijld van een verandering kennis te geven. Leidt de verandering tot een wijziging van de verzekeringspremie, dan komt het verschil voor rekening van hem en zijn rechtsopvolgers.

3. Blijkt ten gevolge van een verandering de waarde van de in de splitsing betrokken goederen bij de opheffing van de splitsing te zijn verminderd, dan wordt hiermede, ook al was de verandering geoorloofd, bij de verdeling van de gemeenschap rekening gehouden ten laste van hem die de verandering heeft aangebracht of zijn rechtsopvolger.

4. Bij het reglement kan van dit artikel worden afgeweken en kunnen voor de toepassing van lid 2 wijzigingen in de wijze van gebruik met veranderingen worden gelijkgesteld.

**Artikel 13.** 1. Onverminderd het in artikel 5 lid 4 bepaalde is een appartementseigenaar bevoegd het gedeelte dat bestemd is om als afzonderlijk geheel door hem te worden gebruikt, zelf te gebruiken of aan een ander in gebruik te geven, met inbegrip van het hem toekomende medegebruik van de gedeelten die niet bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.

2. Voorschriften van het reglement omtrent gebruik, beheer en onderhoud zijn ook van toepassing op degenen die het gebruik verkrijgt. Andere bepalingen van het reglement kunnen in het reglement op de gebruiker van toepassing worden verklaard.

3. Ten aanzien van een huurder geldt een na het tot stand komen van de huurovereenkomst ingeschreven reglementsbe-paling niet, tenzij hij daarin heeft toegestemd. Weigert hij zijn toestemming of verklaart hij zich niet, dan kan de boedelrechter binnen wiens rechtsgebied het gebouw of het grootste deel daarvan is gelegen, op verzoek van iedere appartements-eigenaar beslissen dat de reglementsbe-paling ten aanzien van de huurder komt te gelden.

4. Na opheffing van de splitsing zijn de gerechtigden tot de goederen die in de splitsing waren betrokken, verplicht een verhuur gestand te doen, mits de tijd van de verhuur in overeenstemming is met het plaatselijk gebruik en de verhuur niet op ongewone, voor hem bezwarende voorwaarden is geschied.

**Artikel 15.** 1. In alle gevallen waarin een appartements-eigenaar voor het verrichten van een bepaalde handeling met betrekking tot de gedeelten die niet bestemd zijn als afzonderlijk geheel gebruikt te worden en, in het geval van een beding als bedoeld in artikel 5 lid 4, met betrekking tot gedeelten die bestemd zijn als afzonderlijk geheel gebruikt te worden, medewerking of toestemming behoeft van een of meer andere appartements-eigenaars, van de vereniging van eigenaars of van haar organen, of waarin de vereniging of haar organen voor het verrichten van zodanige handeling toestemming behoeven van een of meer appartementseigenaars, kan die medewerking of toestemming op verzoek van degenen die haar behoeft, worden vervangen door een machtiging van de boedelrechter bin-nen wiens rechtsgebied het gebouw of het grootste gedeelte daarvan is gelegen. De machtiging kan worden verleend, indien de medewerking of toestemming zonder redelijke grond wordt geweigerd of degene die haar moet geven zich niet verklaart.

2. Gaat de handeling met kosten gepaard, dan kan de boedelrechter op verzoek van een appartementseigenaar of van de vereniging van eigenaars tevens bepalen in welke verhouding alle of bepaalde appartementseigenaars of de vereniging van eigenaars in de kosten moeten bijdragen.

3. Betreft het de aanbrenging van een nieuw werk of nieuwe installatie, dan kan de boedelrechter desverzocht ook een regeling vaststellen, bepalende dat en in welke verhouding de appartementseigenaars van alle of bepaalde appartementsrechten de kosten van onderhoud van het werk of de installatie in de toekomst zullen dragen.

**Artikel 15a.** 1. Overgang onder bijzondere titel of toedeling van een appartementsrecht omvat, voor zover niet anders is bepaald, mede de als appartementseigenaar verkregen rechten.

2. Na de overgang of toedeling moet de verkrijger onverwijld schriftelijk aan de vereniging van eigenaars mededeling doen van zijn verkrijging.

3. Voor de ter zake van het verkregene verschuldigde bijdragen die in het lopende of het voorafgaande kalenderjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, zijn de verkrijger en de vroegere appartementseigenaar hoofdelijk aansprakelijk.

4. In het reglement kan worden bepaald in hoeverre voor bijdragen, genoemd in het vorige lid, alleen de vroegere eigenaar of alleen de verkrijger aansprakelijk zal zijn. In het reglement kan ook worden bepaald dat voor bepaalde bijdragen die later opeisbaar worden de vroegere appartementseigenaar in plaats van de verkrijger verbonden zal zijn.

**Artikel 15b.** 1. In geval van vruchtgebruik van een appartementsrecht treedt de vruchtgebruiker in de plaats van de appartementseigenaar ten aanzien van de aansprakelijkheid voor de gezamenlijke schulden en de aan de gezamenlijke appartementseigenaars en de vereniging van eigenaars verschuldigde bijdragen. De vruchtgebruiker is echter bevoegd de door hem betaalde bedragen, voor zover zij niet betrekking hebben op de gewone lasten en herstellingen, bij het einde van het vruchtgebruik van de appartementseigenaar terug te vorderen.

2. Wanneer de appartementseigenaar schulden of bijdragen als bedoeld in lid 1 heeft voldaan, kan hij van de vruchtgebruiker vorderen dat deze hem de betaalde bedragen, vermeerderd met de rente vanaf de dag der betaling, teruggeeft voor zover zij op gewone lasten en herstellingen betrekking hebben. Van de andere door de appartementseigenaar betaalde bedragen is de vruchtgebruiker slechts de rente van de dag der betaling tot het einde van het vruchtgebruik verschuldigd.

3. Artikel 15a is van overeenkomstige toepassing bij de vestiging, bij overdracht en bij het einde van het vruchtgebruik van een appartementsrecht.

## AFDELING 2

### *De vereniging van eigenaars*

**Artikel 0.** De vereniging van eigenaars is onderworpen aan de volgende bijzondere bepalingen, alsmede aan de algemene voorschriften van Boek 2, titel 1 en titel 2 afdeling 1, voor zover daarvan niet door de bijzondere bepalingen wordt afgeweken.

**Artikel 1.** 1. Iedere appartementseigenaar is van rechtswege lid van de vereniging van eigenaars. Wanneer een lid ophoudt appartementseigenaar te zijn, eindigt zijn lidmaatschap van rechtswege.

2. Behoren op het tijdstip van de inschrijving van de akte van splitsing alle appartementsrechten nog aan één persoon of dezelfde personen toe, dan ontstaat de vereniging eerst zodra de appartementsrechten aan verschillende personen toebehoren.

**Artikel 1a.** 1. De vereniging van eigenaars voert het beheer over de gemeenschap, met uitzondering van de gedeelten die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.

2. De vereniging kan binnen de grenzen van haar bevoegdheid de gezamenlijke appartementseigenaars in en buiten rechte vertegenwoordigen.

3. De vereniging ziet toe op de nakoming van de verplichtingen die voor de appartementseigenaars uit het bij of krachtens de wet en het reglement bepaalde jegens elkander voortvloeien en kan te dien einde in rechte tegen hen optreden. Onder appartementseigenaars wordt hier begrepen hij die een gebruiksrecht aan een appartementseigenaar ontleent.

**Artikel 1b.** 1. Alle appartementseigenaars hebben toegang tot de vergadering van eigenaars. De besluiten worden genomen bij volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen, voor zover de statuten niet anders bepalen.

2. Tenzij de statuten anders bepalen, wordt de voorzitter van de vergadering van eigenaars door de vergadering uit de leden der vereniging benoemd. Zowel de voorzitter als het bestuur van de vereniging zijn bevoegd de vergadering bijeen te roepen.

**Artikel 1c.** 1. De vergadering van eigenaars is bevoegd regels te stellen betreffende het gebruik van de gedeelten die niet bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, voor zover het reglement daarover geen bepalingen bevat.

2. Iedere appartementseigenaar kan een gebruiker vragen te verklaren of hij bereid is een in het vorige lid bedoelde regel na te leven. Is de gebruiker daartoe niet bereid of verklaart hij zich niet, dan kan de boedelrechter binnen wiens rechtsgebied het gebouw of het grootste gedeelte daarvan is gelegen, op verzoek van iedere appartementseigenaar beslissen dat de regel ten aanzien van de gebruiker komt te gelden.

**Artikel 1d.** 1. Een besluit van de vergadering van eigenaars kan op verzoek van iedere appartementseigenaar of andere stemgerechtigde door de boedelrechter binnen wiens rechtsgebied het gebouw of het grootste gedeelte daarvan is gelegen, worden vernietigd:

- a. wegens strijd met de wettelijke bepalingen die de bevoegdheid van de vergadering en de wijze van totstandkoming van besluiten regelen;
- b. wegens strijd met de akte van splitsing;
- c. wegens strijd met de goede trouw.

2. Het verzoek tot vernietiging moet worden gedaan binnen een maand na de dag waarop de verzoeker van het besluit heeft kennis genomen of heeft kunnen kennis nemen.

3. De verzoeker, alle andere stemgerechtigden en de vereniging van eigenaars worden bij name opgeroepen om op het verzoek te worden gehoord. Hoger beroep kan slechts worden ingesteld binnen een maand na de dagtekening der eindbeschikking.

4. De rechter voor wie het verzoek aanhangig is, is bevoegd het besluit te schorsen totdat op het verzoek onherroepelijk is beslist.

**Artikel 1e.** 1. Het bestuur van de vereniging wordt gevormd door één administrateur, tenzij de statuten bepalen dat er twee of meer zullen zijn. In het laatste geval wordt de vereniging, voor zover in de statuten niet anders is bepaald, tegenover derden door ieder der administrateurs vertegenwoordigd.

2. De administrateur wordt door de vergadering van eigenaars, al dan niet uit de leden, benoemd en kan te allen tijde door haar worden geschorst of ontslagen. Een veroordeling tot herstel van de dienstbetrekking tussen de vereniging en de administrateur kan door de rechter niet worden uitgesproken.

3. Voor zover de statuten niet anders bepalen, beheert het bestuur de middelen der vereniging en draagt het zorg voor de tenuitvoerlegging van de besluiten van de vergadering van eigenaars.

4. Bij besluit van de vergadering van eigenaars kan van het vorige lid worden afgeweken en kunnen aan het bestuur aanwijzingen met betrekking tot de uitoefening van zijn taak worden gegeven. Deze besluiten kunnen niet worden ingeroepen tegen de wederpartij, tenzij het besluit op de door de wet voorgeschreven wijzen is openbaar gemaakt, of aan de wederpartij uit anderen hoofde bekend was of bekend behoorde te zijn.

**Artikel 1f.** De appartementseigenaars en de gebruikers van de voor het gebruik als afzonderlijk geheel bestemde gedeelten zijn verplicht een bestuurder en door hem aan te wijzen personen toegang tot die gedeelten te verschaffen, wanneer dit voor de vervulling van de taak van het bestuur noodzakelijk is.

**Artikel 1g.** 1. Bij belet of ontstentenis van het bestuur wordt dit vervangen door de voorzitter van de vergadering van eigenaars, tenzij in de statuten of door de vergadering een andere voorziening is getroffen.

2. In gevallen waarin de vereniging of de gezamenlijke appartementseigenaars een belang hebben, tegenstrijdig met dat van een bestuurder, treedt de voorzitter van de vergadering van eigenaars bij belet of ontstentenis van andere bestuurders eveneens in de plaats van het bestuur.

**Artikel 1h.** 1. Exploiten en kennisgevingen, gericht tot de gezamenlijke appartementseigenaars, kunnen aan de persoon of de woonplaats van een bestuurder van de vereniging worden gedaan; zij behoeven dan niet de namen en de woonplaatsen van de appartementseigenaars te bevatten.

2. De bestuurder deelt de appartementseigenaars onverwijld de inhoud van het exploit of de kennisgeving mede.

#### AFDELING 3

##### *Rechten uit verzekeringsovereenkomsten*

**Artikel 1.** 1. Rechten op een uitkering die voortvloeien uit ten behoeve van de gezamenlijke appartementseigenaars lopende verzekeringsovereenkomsten, staan onder bewind in het belang van de gezamenlijke appartementseigenaars en van beperkt gerechtigden en beslagleggers op een appartementsrecht.

2. Bewindvoerder is de vereniging van eigenaars.

3. Zodra tot herstel is besloten, worden de verzekeringspenningen, vermeerderd met daarop gekweekte rente en onder aftrek van de kosten van het bewind, tot dit doel aangewend, met dien verstande dat de verhouding van de waarde van de appartementsrechten na het herstel dezelfde moet zijn als tevoren. Bij de berekening van die waarde mag echter geen rekening worden gehouden met hetgeen een appartements-eigenaar in het gedeelte dat hij als afzonderlijk geheel gebruikt heeft aangebracht, tenzij hij hiervan tijdig aan de vereniging van eigenaars had kennis gegeven.

4. Herstel van schade aan gedeelten die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, geschiedt zoveel mogelijk volgens de aanwijzingen van de appartementseigenaars wie het aangaat.

5. Van de leden 2-4 kan bij het reglement worden afgeweken.

**Artikel 1a.** 1. Het bewind eindigt door opheffing van de splitsing in appartementsrechten.

2. Het bewind over door de bewindvoerder ontvangen verzekeringspenningen eindigt bovendien:

- a. wanneer de appartementseigenaars en zij die op een appartementsrecht een beperkt recht hebben of beslag gelegd hebben een gemeenschappelijk besluit daartoe schriftelijk ter kennis van de bewindvoerder brengen; of

- b. zodra het herstel van de schade is voltooid of drie maanden zijn verlopen nadat de vergadering van eigenaars heeft besloten van herstel of verder herstel af te zien.

3. Het saldo van de verzekeringspenningen wordt aan hen die bij het einde van het bewind daarover een appartementsrecht hadden, ieder voor hun aandeel afgedragen. Rustte op het appartementsrecht een beperkt recht of een beslag, dan is toestemming van de beperkt gerechtigde of beslaglegger vereist; deze toestemming kan op verzoek van een belanghebbende worden vervangen door een machtiging van de in het volgende artikel aangewezen boedelrechter.

**Artikel 1b.** Geschillen over herstel of de wijze van herstel beslist de boedelrechter binnen wiens rechtsgebied het gebouw of het grootste gedeelte daarvan is gelegen, op verzoek van de meest gereede partij. Hoger beroep kan slechts worden ingesteld binnen een maand na de dagtekening van de eindbeschikking.

#### AFDELING 4

##### *Wijziging van de akte van splitsing en opheffing van de splitsing*

**Artikel 1.** 1. Wijziging van de akte van splitsing kan slechts geschieden met medewerking van alle appartements-eigenaars. Zij behoeft de toestemming van hen die een beperkt recht op een appartementsrecht hebben, alsmede van hen die daarop beslag hebben gelegd. Ook is toestemming nodig van de gerechtigden tot een erfdienstbaarheid, indien hun recht door de wijziging wordt verkort.

2. Indien de wijziging uitsluitend betrekking heeft op het reglement, is de toestemming van de beslagleggers niet nodig.

3. De wijziging geschiedt door een daartoe bestemde notariële akte, gevolgd door inschrijving van die akte in de openbare registers. Indien de wijziging betrekking heeft op de begrenzing van gedeelten van het gebouw of de daarbij behorende grond die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, is artikel 5.10.1.2 lid 2 van overeenkomstige toepassing.

**Artikel 2.** 1. Indien een of meer der in het eerste lid van het vorige artikel genoemden zich niet verklaren of zonder redelijke grond weigeren hun medewerking of toestemming te verlenen, kan deze worden vervangen door een machtiging van de boedelrechter binnen wiens rechtsgebied het gebouw of het grootste gedeelte daarvan is gelegen.

2. De machtiging kan slechts worden verleend op verzoek van een of meer appartementseigenaars aan wie ten minste de helft van het aantal stemmen in de vergadering van eigenaars toekomt.

3. De machtiging kan ook op verzoek van twee appartementseigenaars, of op verzoek van een appartementseigenaar aan wie verschillende appartementsrechten toebehoren worden verleend, wanneer de wijziging uitsluitend strekt tot een verandering van de onderlinge begrenzing der gedeelten die bestemd zijn door hen als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, al dan niet gepaard gaande met een verandering in de onderlinge verhouding van hun aandelen in de goederen die in de splitsing zijn betrokken, of van hun bijdragen in de schulden en kosten die ingevolge de wet of het reglement voor rekening van de gezamenlijke appartementseigenaars komen.

4. Alle personen wier medewerking of toestemming ingevolge artikel 1 is vereist, worden bij name opgeroepen om op een verzoek als in de vorige leden bedoeld te worden gehoord.

**Artikel 2a.** 1. Bij gebreke van de in de twee voorgaande artikelen bedoelde toestemming of daarvoor in de plaats tredende machtiging wordt de wijziging vernietigd bij rechterlijke

uitspraak op vordering van degeen wiens toestemming achterwege is gebleven.

2. De bevoegdheid om vernietiging te vorderen verjaart door verloop van een jaar, welke termijn begint met de aanvang van de dag, volgende op die waarop degeen die de vernietiging kan vorderen kennis heeft genomen van de wijziging dan wel hem schriftelijk van die wijziging mededeling is gedaan.

3. De rechter kan de vordering afwijzen, wanneer de eiser geen schade lijdt of hem een redelijke schadeloosstelling wordt aangeboden en voor de betaling hiervan voldoende zekerheid is gesteld.

**Artikel 2b.** 1. Beperkte rechten en beslagen, waarmee de appartementsrechten zijn belast, rusten na de wijziging van de akte van splitsing op de gewijzigde appartementsrechten, tenzij de akte van wijziging anders bepaalt.

2. Voorrechten blijven na de wijziging bestaan.

**Artikel 2c.** 1. De splitsing wordt van rechtswege opgeheven:

- a. bij het eindigen van een in de splitsing betrokken recht van erfpacht of opstal, wanneer naast dit recht geen andere registergoederen in de splitsing betrokken zijn en de beëindiging niet gepaard gaat met de vestiging van een nieuw recht van erfpacht of opstal van de appartementseigenaars op dezelfde onroerende zaak;
- b. door inschrijving in de openbare registers van het vonnis waarbij een in de splitsing betrokken kadastraal perceel in zijn geheel is onteigend, wanneer geen andere percelen in de splitsing betrokken zijn.

2. In alle andere gevallen geschiedt de opheffing van de splitsing door een daartoe bestemde notariële akte, gevolgd door inschrijving van die akte in de openbare registers. De artikelen 1 lid 1, 2 leden 1, 2 en 4 en 2a zijn van overeenkomstige toepassing.

**Artikel 2d.** 1. Op verzoek van een persoon wiens medewerking of toestemming tot de wijziging van de akte van splitsing of tot opheffing van de splitsing is vereist, kan de boedelrechter binnen wiens rechtsgebied het gebouw of het grootste gedeelte daarvan is gelegen, bevelen dat de akte van splitsing wordt gewijzigd dan wel de splitsing wordt opgeheven:

- a. wanneer de akte van splitsing niet voldoet aan de in de artikelen 5.10.1.4 en 5 gestelde vereisten;
- b. wanneer uit de inrichting van de gedeelten van het gebouw die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, deze bestemming niet blijkt;
- c. wanneer de bouw of inrichting van het gebouw dan wel de inrichting van de daarbij behorende grond niet of niet meer beantwoordt aan de omschrijving in de akte van splitsing;
- d. in geval van splitsing met toepassing van artikel 5.10.1.1a, wanneer de stichting of de gewijzigde inrichting van het gebouw niet binnen een termijn van drie jaren te rekenen vanaf de dag van de inschrijving is voltooid;
- e. wanneer een recht van erfpacht of opstal dat naast een of meer andere registergoederen in de splitsing betrokken is, eindigt;
- f. wanneer een deel der in de splitsing betrokken registergoederen is uitgewonnen, een gedeelte van de kadastrale percelen is onteigend, of degene die de splitsing verricht heeft onbevoegd was over een deel der in de splitsing betrokken registergoederen te beschikken;

g. wanneer het gebouw ernstig is beschadigd of geheel of gedeeltelijk is gesloopt, tenzij herstel binnen redelijke tijd is te verwachten;

h. wanneer alle appartementseigenaars zich bij een overeenkomst tot de wijziging of opheffing hebben verbonden.

2. Aan de toewijzing van het verzoek kan de rechter voorwaarden verbinden.

3. Artikel 2 lid 4 is van overeenkomstige toepassing.

**Artikel 2e.** 1. De appartementseigenaars zijn verplicht aan een bevel als bedoeld in het vorige artikel uitvoering te geven, zodra de beschikking in kracht van gewijsde is gegaan. De in de artikelen 1 lid 1 en 2c lid 2 bedoelde toestemming is in dit geval niet vereist.

2. Indien de boedelrechter met toepassing van artikel 3.11.4 een vertegenwoordiger heeft aangewezen, stelt hij op verzoek van de meest gereede partij of ambtshalve diens salaris vast; het salaris komt ten laste van de vertegenwoordigde.

**Artikel 2f.** Beperkte rechten, beslagen en voorrechten op een appartementsrecht rusten na opheffing van de splitsing op het aandeel van de gewezen appartementseigenaar in de goederen die in de splitsing betrokken waren.

**Artikel 2g.** 1. De vereniging van eigenaars wordt door opheffing van de splitsing van rechtswege ontbonden.

2. Na de vereffening vervalt het batig slot van de vereniging aan hen die bij de opheffing van de splitsing appartementseigenaar waren, ieder voor een aandeel als bedoeld in artikel 5.10.1.6 lid 1.

## Artikel II

De inwerkingtreding van deze wet wordt nader bij de wet geregeld.

Lasten en bevelen, dat deze in het *Staatsblad* zal worden geplaatst, en dat alle ministeriële departementen, autoriteiten, colleges en ambtenaren, wie zulks aangaat, aan de nauwkeurige uitvoering de hand zullen houden.

Gegeven te Lage Vuursche, 9 mei 1980

Beatrix

*De Minister van Justitie,*  
J. de Ruiter

Uitgegeven de eenentwintigste augustus 1980

*De Minister van Justitie,*  
J. de Ruiter

*Zie voor de behandeling in de Staten-Generaal:*

Kamerstukken II 1956/57, 4572; 1961/62, 4572; 1972, 4572; 1975/76, 4572; 1976/77, 4572.

Hand. II 1976/77, bladz. OCV 529-OCV 536; 3999-4020.

Kamerstukken I 1976/77, 4572 (101); 1979/80, 4572 (47).

Hand. I 1979/80, bladz. 577-587.