

ONTWERP-BOEK 5 NIEUW BURGERLIJK WETBOEK VAN SURINAME

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 met uitsluiting van een ieder vrij van de zaak gebruik te maken, mits dit gebruik niet strijdt met rechten van anderen en de op wettelijke voorschriften en regels van ongeschreven recht gegronde beperkingen daarbij in acht worden genomen.
3. De eigenaar van de zaak wordt, behoudens rechten van anderen, eigenaar van de afgescheiden vruchten.

Artikel 2

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

Artikel 3

Voorzover de wet niet anders bepaalt, is de eigenaar van een zaak eigenaar van al haar bestanddelen.

Titel 2 Eigendom van roerende zaken

Artikel 4

Degene die een aan niemand toebehorende roerende zaak in bezit neemt, verkrijgt daarvan de eigendom.

Artikel 5

1. Degene die een onbeheerde zaak vindt en onder zich neemt, is verplicht:
 - a. met bekwame spoed overeenkomstig lid 2, eerste volzin, van de vondst aangifte te doen, tenzij hij terstond na de vondst daarvan mededeling heeft gedaan aan degene die hij als eigenaar of als tot ontvangst bevoegd mocht beschouwen;
 - b. met bekwame spoed tevens overeenkomstig lid 2, tweede volzin, mededeling van de vondst te doen, indien deze is gedaan in een woning, een gebouw of een vervoermiddel, tenzij hij krachtens onderdeel a, slot, ook niet tot aangifte verplicht was;
 - c. de zaak bij de overheid in bewaring te geven, indien deze dat vordert.
2. De in lid 1 onder a bedoelde aangifte wordt bij de overheid gedaan. De in lid 1 onder b bedoelde mededeling geschiedt bij degene die de woning, het gebouw of vervoermiddel in gebruik of exploitatie heeft, dan wel bij degene die daar voor hem toezicht houdt.
3. De vinder is te allen tijde bevoegd de zaak bij de overheid in bewaring te geven. Zolang hij dit niet doet, is hij verplicht zelf voor bewaring en onderhoud zorg te dragen.
4. De vinder kan van de overheid een bewijs van aangifte of van inbewaringgeving verlangen.
5. De in dit artikel en de artikelen 6 tot en met 13 aan de overheid toegekende bevoegdheden en taken worden uitgeoefend door de Districtscommissaris van het district waar de zaak is gevonden, dan wel door een ambtenaar, voorzover deze door de Districtscommissaris is belast met de uitvoering van de in deze bepalingen genoemde bevoegdheden en taken.

Artikel 6

De vinder die aan de hem in artikel 5 lid 1 gestelde eisen heeft voldaan, verkrijgt de eigendom van de zaak één jaar na de aldaar bedoelde aangifte of mededeling, mits de zaak zich op dat tijdstip nog bevindt in de macht van de vinder of bij de overheid in bewaring is.

Artikel 7

De vinder kan, door de zaak onverwijld af te geven aan de bewoner van de woning of de gebruiker of exploitant van de ruimte waar de vondst is gedaan, dan wel aan degene die daar voor hem toezicht houdt, zijn rechtspositie met alle daaraan verbonden verplichtingen doen overgaan op die bewoner, gebruiker of exploitant, met dien verstande dat geen recht op beloning bestaat.

Artikel 8

1. Indien een bij de overheid in bewaring gegeven zaak aan snel tenietgaan of achteruitgang onderhevig is of wegens de onevenredig hoge kosten of ander nadeel de bewaring daarvan redelijkerwijs niet langer kan worden gevegd, is de overheid bevoegd haar te verkopen.
2. Indien de zaak zich niet voor verkoop leent, is de overheid bevoegd haar om niet aan een derde in eigendom over te dragen of te vernietigen.
3. Indien de gevonden zaak een dier is, is de overheid na verloop van acht dagen nadat het dier bij haar 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 overheid bevoegd het dier te doen afmaken. De termijn van acht dagen behoeft niet in acht te worden 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 9

1. Degene die de zaak opeist van de overheid of van de vinder die aan de hem in artikel 5 lid 1 gestelde eisen heeft voldaan, is verplicht de kosten van bewaring en onderhoud en tot opsporing van de eigenaar of een andere tot ontvangst bevoegde te vergoeden. De overheid of de vinder is bevoegd de afgifte op te schorten totdat deze verplichting is nagekomen. Indien degene die de zaak opeist, de verschuldigde kosten niet binnen een maand nadat ze hem zijn opgegeven, heeft voldaan, wordt hij geacht zijn recht te hebben prijsgegeven.
2. De vinder die aan de hem opgelegde verplichtingen heeft voldaan, heeft naar omstandigheden recht op een redelijke beloning.

Artikel 10

Indien een vinder die op grond van artikel 6 eigenaar is geworden van een bij de overheid in bewaring gegeven zaak, zich niet binnen één maand na zijn verkrijging bij haar heeft aangemeld om de zaak in ontvangst te nemen, is deze met overeenkomstige toepassing van artikel 8 bevoegd de zaak voor rekening van de Staat te verkopen, om niet aan een derde over te dragen of te vernietigen. Hetzelfde geldt indien geen vinder eigenaar van de zaak is geworden.

Artikel 11

Bestaat de door de overheid in bewaring genomen zaak uit geld, dan is zij slechts verplicht aan degene die haar kan opeisen, onverminderd artikel 9, een gelijk bedrag uit te keren. Zij is van deze verplichting ontslagen in de gevallen, bedoeld in artikel 10.

Artikel 12

Bij of krachtens staatsbesluit kunnen:

- a. nadere regels worden gesteld omtrent de uitoefening van de uit de artikelen 5 tot en met 11 voor de overheid voortvloeiende bevoegdheden;
- b. nadere regels worden gesteld omtrent de aanwijzing van bepaalde soorten personen en instellingen, waarbij deze geheel of gedeeltelijk en al dan niet onder nadere voorwaarden worden vrijgesteld van de aangifteplicht van artikel 5 lid 1 onder a of voor de afwikkeling van vondsten met de overheid worden gelijkgesteld;
- c. voor de afwikkeling van vondsten door personen of instellingen als bedoeld onder b groepen van niet afgehaalde zaken met gevonden zaken worden gelijkgesteld.

Artikel 13

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.
3. Artikel 5 is van overeenkomstige toepassing. De overheid kan inbewaringgeving van de schat overeenkomstig artikel 5 lid 1 onder c slechts vorderen, indien en voor zolang bijzondere omstandigheden daartoe aanleiding geven.

Artikel 14

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 op de eigenaar van deze hoofdzaak.
2. Indien geen der zaken als hoofdzaak is aan te merken en zij toebehoren aan verschillende eigenaars, worden deze eigenaars mede-eigenaars van de nieuwe zaak, ieder voor een aandeel evenredig aan de waarde van de zaak.
3. 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 15

Worden roerende zaken die aan verschillende eigenaars toebehoren, door vermenging tot één zaak verenigd, dan is artikel 14 van overeenkomstige toepassing.

Artikel 16

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 verschillende eigenaars, dan zijn de artikelen 14 en 15 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 leden 1 en 2 van overeenkomstige toepassing.

Artikel 17

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

Artikel 18

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 19

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 probeert ze weer te vangen of zijn pogingen daartoe staakt.

Titel 3 Eigendom van onroerende zaken

Artikel 20

1. De eigendom van de grond omvat, voor zover de wet niet anders bepaalt:
 - a. de bovengrond;
 - b. de daaronder zich bevindende aardlagen;
 - c. het grondwater dat door een bron, put of pomp aan de oppervlakte is gekomen;
 - d. het water dat zich op de grond bevindt en niet in open gemeenschap met water op eens anders erf staat;
 - e. 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;
 - f. met de grond verenigde beplantingen.
2. In afwijking van lid 1 behoort de eigendom van een net, bestaande uit een of meer kabels of leidingen, bestemd voor transport van vaste, vloeibare of gasvormige stoffen, van energie of van informatie, dat in, op of boven de grond van anderen is of wordt aangelegd, toe aan de bevoegde aanlegger van dat net dan wel aan diens rechtsopvolger.

Artikel 21

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 leden 1 en 2 zijn niet van toepassing op de bevoegdheid tot vliegen.

Artikel 22

Wanneer een erf niet door bebouwing, omheining, door water of anderszins is afgesloten, mag een ieder er zich op begeven, tenzij de eigenaar schade of hinder hiervan kan ondervinden of op duidelijke wijze kenbaar is dat het verboden is zonder zijn toestemming zich op het erf te bevinden, een en ander onverminderd hetgeen omtrent openbare wegen moge zijn bepaald.

Artikel 23

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 24

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

Artikel 25

De bodem van de territoriale zee is eigendom van de Staat.

Artikel 26

1. De stranden der zee, de grond onder de binnenwateren, alsmede de grote en kleine eilanden en platen die in die wateren voorkomen, worden vermoed eigendom te zijn van de Staat.
2. Beperking van de openbaarheid van aan de Staat toebehorende stranden door vervreemding, bezwaring, ingebruikgeving of anderszins, behoeft een bij wet te verlenen bijzondere toestemming.

Artikel 27

De grond waarop zich openbare vaarwateren bevinden, wordt vermoed eigendom van de Staat te zijn.

Artikel 29

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 30

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 31, hetzij door de rechter op vordering van een hunner tegen de ander overeenkomstig artikel 32. 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 lid 1 van toepassing, tenzij de werkelijke eigenaar tegen inschrijving van de akte of het vonnis verzet heeft gedaan voordat zij is geschied.

Artikel 31

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 een 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 is of daarop een beslag heeft doen inschrijven, de toenmalige oeverlijn als vastgelegde grens aanmerken.

Artikel 32

1. Een vordering tot vastlegging van de grens wordt slechts toegewezen, indien allen die ten tijde van de inschrijving van de instelling der vordering 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 bevelen 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. In afwijking van artikel 84 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering begint de termijn van verzet tegen het vonnis te lopen vanaf de betekening daarvan aan de ingeschrevene, ook als de betekening niet aan hem in

persoon geschiedt, tenzij de rechter hiertoe nadere maatregelen heeft bevolen en aan dat bevel niet is voldaan.

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

Artikel 33

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. Lid 2 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 32 zijn de leden 1 tot en met 3 reeds van toepassing, wanneer de oeverlijn zich na de inschrijving van de vordering verplaatst.

Artikel 34

De oeverlijn in de zin van de artikelen 29 tot en met 33 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 36

Dient een muur, hek, heg of greppel, dan wel 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 37

De eigenaar van een erf mag niet in een mate of op een wijze die volgens artikel 162 van Boek 6 onrechtmatig is, aan eigenaars 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 38

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

Artikel 39

De eigenaar van een erf mag niet in een mate of op een wijze die volgens artikel 162 van Boek 6 onrechtmatig is, aan eigenaars van andere erven hinder toebrengen 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 het erf van een ander.

Artikel 40

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 162 van Boek 6 onrechtmatig is.

2. Betreft het een openbaar water, dan is lid 1 slechts van toepassing voorzover de bestemming van het water zich er niet tegen verzet.

Artikel 41

Van de artikelen 38 en 39 kan bij staatsbesluit worden afgeweken.

Artikel 42

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 staatsbesluit of 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 43

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

Artikel 44

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 toe-eigenen.
2. Degene op wiens erf wortels van een ander erf doorschieten, mag deze voor zover ze doorgeschoten zijn, weghakken en zich toe-eigenen.

Artikel 45

Vruchten die van bomen van een erf op een naburig erf vallen, behoren aan degene aan wie de vruchten van dit laatste erf toekomen.

Artikel 46

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 47

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 48

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

Artikel 49

1. Ieder der eigenaars van aangrenzende erven in een aaneengesloten gedeelte van een district kan te allen tijde vorderen dat de andere eigenaar ertoe meewerkt dat op de grens van de erven een scheidsmuur van anderhalve meter hoogte wordt opgericht, voorzover een staatsbesluit of een plaatselijke gewoonte de wijze of de hoogte der afscheiding niet anders regelt. De kosten van de aanleg van de scheidsmuur komen voor rekening van de eiser, doch de andere eigenaar draagt daarin bij voor zover dit gelet op de eisen van een goed nabuurschap redelijkerwijze van hem kan worden verlangd.
2. Lid 1 is niet toepasselijk, indien een der erven een openbare weg of een openbaar vaarwater is.

Artikel 50

1. Tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, is het niet geoorloofd binnen anderhalve 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 anderhalve meter van de opening of het werk zich bevindende muur. Uit deze 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 rechthoekig 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 wegneming van een opening of werk meer kan vorderen, is hij verplicht binnen een afstand van anderhalve meter daarvan geen gebouwen of werken aan te brengen die de eigenaar van het andere erf onredelijk zouden hinderen, behoudens voorzover 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 51

In muren, staande binnen de in artikel 50 aangegeven afstand, mogen steeds lichtopeningen worden gemaakt, mits zij van vaststaande en ondoorzichtige vensters worden voorzien.

Artikel 52

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 wettelijk voorschrift verboden is.

Artikel 53

Een eigenaar is verplicht er voor te zorgen dat geen water of vuilnis van zijn erf in de goot van eens anders erf komt, tenzij hij de bevoegdheid daartoe heeft verkregen.

Artikel 54

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. Lid 1 is van overeenkomstige toepassing, wanneer een gebouw of werk na verloop van tijd over andermans erf is gaan overhellen.
3. De leden 1 en 2 zijn niet van toepassing, indien dit voortvloeit uit een op de wet of rechtshandeling gegronde 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 kan worden verweten.

Artikel 55

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 56

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 57

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 daartoe 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 58

1. 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. Artikel 57 leden 2 tot en met 5 vindt daarbij overeenkomstige toepassing.

Artikel 59

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 van die 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 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 60

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 bij een tussen hen opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving daarvan in de openbare registers.

Artikel 61

1. Mandeligheid die is ontstaan ingevolge artikel 60, eindigt:
 - a. wanneer de gemeenschap eindigt;
 - b. wanneer de bestemming van de zaak tot gemeenschappelijk nut van de erven wordt opgeheven bij een tussen de mede-eigenaars opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving daarvan in de openbare registers;
 - c. zodra het nut van de zaak voor elk van de erven is geëindigd.
2. Het feit dat het nut van de zaak voor elk van de erven is geëindigd, kan in de openbare registers worden ingeschreven.

Artikel 62

1. Een vrijstaande scheidsmuur, een hek of een heg is gemeenschappelijk eigendom en mandelig, indien de grens van twee erven die aan verschillende eigenaars toebehoren, 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 63

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 64

Mandeligheid brengt mee dat iedere mede-eigenaar aan de overige mede-eigenaars toegang tot de mandelige zaak moet geven.

Artikel 65

Mandelige zaken worden op kosten van alle mede-eigenaars onderhouden, gereinigd en, indien nodig, vernieuwd.

Artikel 66

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 en vernieuwing in de toekomst, zijn de overige mede-eigenaars gehouden tot die overdracht mee te werken, mits hij aan hen zo nodig een recht van opstal of erfdiensbaarheid verleent, waardoor zij met betrekking tot de zaak hun rechten kunnen blijven uitoefenen.
3. De leden 1 en 2 zijn niet van toepassing op een muur die twee gebouwen of werken gemeen hebben, noch op een muur, hek of heg waardoor twee erven van elkaar worden gescheiden.

Artikel 67

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 bevoegdlijk daarmee verbonden werken geen nadeel toebrengt.
2. Behalve in noodgevallen kan een mede-eigenaar vorderen dat vóór de andere mede-eigenaar begint met aanbrengen van het werk, deskundigen zullen vaststellen op welke wijze dit kan geschieden zonder nadeel voor de muur of voor bevoegd aangebrachte werken van de eerstgenoemde eigenaar.

Artikel 68

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 69

De artikelen 64 en 65, artikel 66 lid 2 en de artikelen 67 en 68 vinden geen toepassing voorzover een overeenkomstig artikel 168 van Boek 3 getroffen regeling anders bepaalt.

Titel 6 Erfdiensbaarheden

Artikel 70

1. Een erfdiensbaarheid is een last, waarmee 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 erfdiensbaarheid 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 71

1. De last die een erfdiensbaarheid op het dienende erf legt, bestaat in een verplichting om op, boven of onder 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 erfdiensbaarheid nodig zijn, mits deze gebouwen, werken en beplantingen zich geheel of gedeeltelijk op het dienende erf zullen bevinden.
2. De last die een erfdiensbaarheid 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 72

Erfdienstbaarheden kunnen ontstaan door vestiging en door verjaring.

Artikel 73

1. De inhoud van de erfdienstbaarheid en de wijze van uitoefening worden bepaald door de akte van vestiging en, voorzover in die akte regels 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 lid 1 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 74

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

Artikel 75

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 leden 1 tot en met 4 worden afgeweken.
6. In geval van mandeligheid zijn in de plaats van de leden 3 en 4 de uit dien hoofde geldende regels van toepassing.

Artikel 76

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 leden 1 en 2 worden afgeweken.

Artikel 77

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 erfdienstbaarheid 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 leden 1 en 2 worden afgeweken, doch van lid 2 niet ten nadele van de verkrijger.

Artikel 78

De rechter kan op vordering van de eigenaar van het dienende erf een erfdienstbaarheid wijzigen of opheffen:

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

Artikel 79

De rechter kan op vordering van de eigenaar van het dienende erf een erfdienstbaarheid 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 of het redelijk belang daarbij zal terugkeren.

Artikel 80

De rechter kan op vordering van de eigenaar van het heersende erf de inhoud van een erfdienstbaarheid, 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 gevegd.

Artikel 81

1. De rechter kan een vordering als bedoeld in de artikelen 78 tot en met 80, toewijzen onder door hem te stellen voorwaarden.
2. Rust op een der erven een 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 artikel 78 onder a en de artikelen 79 en 80 is voldaan, dient mede met zijn belangen rekening te worden gehouden.

Artikel 82

1. Indien de eigenaar van het heersende erf uit hoofde van de aan de erfdienstbaarheid verbonden lasten en verplichtingen op zijn kosten afstand van zijn recht wil doen, is de eigenaar van het dienende erf gehouden hieraan mee te werken.
2. In de akte van vestiging kan voor de eerste twintig jaren anders worden bepaald.

Artikel 83

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

Artikel 84

1. Degene die een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een onroerende zaak heeft, kan een erfdienstbaarheid ten behoeve van deze zaak bedingen. Hij kan haar ook met een erfdienstbaarheid belasten.
2. Erfdienstbaarheden, 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 erfdienstbaarheid is bepaald. Blijft de erfdienstbaarheid voortbestaan, dan staat een

beding als bedoeld in artikel 82 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

Artikel 85

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 86

Partijen kunnen in de akte van vestiging de duur van de erfpacht regelen.

Artikel 87

1. Een erfpacht kan door de erfpachter worden opgezegd, tenzij in de akte van vestiging anders is bepaald.
2. Een erfpacht kan door de eigenaar worden opgezegd, indien de erfpachter in verzuim is de canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen of in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op de erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven. Na het einde van de erfpacht is de eigenaar verplicht de waarde die de erfpacht dan heeft, 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. Een beding dat ten nadele van de erfpachter van lid 2 afwijkt, is nietig. In de akte van vestiging kan aan de eigenaar de bevoegdheid worden toegekend tot opzegging, behoudens op grond van tekortschieten van de erfpachter in de nakoming van zijn verplichtingen.

Artikel 88

1. Iedere opzegging geschiedt bij exploit. Zij geschiedt ten minste een jaar voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd, doch in het geval van artikel 87 lid 2 ten minste een maand voor dat tijdstip.
2. In het geval van artikel 87 lid 2 weigert de bewaarder de inschrijving van de opzegging als niet tevens wordt overgelegd de betekening daarvan aan degenen die in de openbare registers als beperkt gerechtigde of beslaglegger op de erfpacht stonden ingeschreven.

Artikel 89

1. Voorzover in de akte van vestiging niet 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. Voorzover in de akte van vestiging niet 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 90

1. Voorzover in de akte van vestiging niet 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 91

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. Een beding als bedoeld in de leden 1 of 2 kan ook worden gemaakt ten aanzien van de appartementsrechten, waarin een gebouw door de erfpachter wordt gesplitst. Het kan slechts aan een verkrijger onder bijzondere titel van een recht op het appartementsrecht worden tegengeworpen, indien het in de akte van splitsing is omschreven.
4. 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 kantonrechter binnen wiens rechtsgebied de zaak of het grootste gedeelte daarvan is gelegen.

Artikel 92

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, voorzover 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 leden 1 en 2 worden afgeweken, doch van lid 2 niet ten nadele van de verkrijger.

Artikel 93

1. De erfpachter is bevoegd de zaak waarop het recht van erfpacht rust, geheel of ten dele in ondererfpacht te geven, voorzover 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. De eerste en tweede volzin gelden 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 titel wordt de erfpachter in zijn verhouding tot de ondererfpachter als eigenaar aangemerkt.

Artikel 94

1. De erfpachter is bevoegd de zaak waarop het recht van erfpacht rust, te verhuren, voorzover in de akte van vestiging niet anders is bepaald.
2. Na het einde van de erfpacht is de eigenaar verplicht een bevoegdelijk aangegane verhuur gestand te doen. Hij kan nochtans gestanddoening weigeren, voorzover zonder zijn toestemming hetzij de overeengekomen tijdsduur van de huur langer is dan met het plaatselijk gebruik overeenstemt of, bij gebreke van zulk een gebruik, langer is dan twee jaren, hetzij de verhuring is geschied op ongewone voor hem bezwarende voorwaarden.

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

Artikel 95

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 96

1. 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.
2. De erfpachter is verplicht de buitengewone lasten die op de zaak drukken, te voldoen.
3. In de akte van vestiging kan van de leden 1 en 2 worden afgeweken.

Artikel 97

1. Indien vijftientig 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, die 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 gevegd.
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 98

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 88.
2. Ieder beding dat ten nadele van de erfpachter van lid 1 afwijkt, is nietig.

Artikel 99

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. In de akte van vestiging kan worden bepaald dat de erfpachter geen recht heeft op de 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. voorzover de gebouwen, werken en beplantingen onverplicht waren aangebracht en hij ze bij het einde van de erfpacht mocht wegnemen.
3. 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 heeft te vorderen..

Artikel 100

1. De erfpachter heeft een retentierecht op de in erfpacht uitgegeven zaak totdat hem de verschuldigde vergoeding is betaald.
2. Ieder van lid 1 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 101

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 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 - solarium - te betalen.

Artikel 102

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 103

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 104

1. De artikelen 92 en 95 zijn van overeenkomstige toepassing op het recht van opstal.
2. De artikelen 86, 87, 88, 91, 93, 94, 97 en 98 zijn van overeenkomstige toepassing op een zelfstandig recht van opstal.

Artikel 105

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. Voorzover in de akte van vestiging niet 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 99 en 100 zijn van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat het aan de opstaller toekomende retentierecht slechts de gebouwen, werken en beplantingen omvat.

Titel 9 Appartementenrechten

Afdeling 1 Algemene bepalingen

Artikel 106

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 appartementenrechten en deeltijdappartementenrechten
2. Een eigenaar, erfpachter of opstaller is eveneens bevoegd zijn recht op een stuk grond te splitsen in

- appartementenrechten en deeltijdappartementenrechten.
3. Een appartementenrecht is op zijn beurt voor splitsing in appartementenrechten of deeltijdappartementenrechten vatbaar. Een appartementseigenaar is tot deze ondersplitsing bevoegd, voorzover in de akte van splitsing niet anders is bepaald. Een deeltijdappartementenrecht is niet voor ondersplitsing in deeltijdappartementenrechten vatbaar, tenzij de akte van splitsing daartoe de mogelijkheid uitdrukkelijk opent.
 4. In deze titel wordt verstaan onder:
 - a. appartementenrecht: een aandeel in de goederen die in de splitsing zijn betrokken, dat de bevoegdheid omvat tot het voltijd uitsluitend gebruik van bepaalde gedeelten van het gebouw die blijkens hun inrichting bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt; het aandeel kan mede omvatten de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van bepaalde gedeelten van de bij het gebouw behorende grond; in het geval van lid 2 omvat het aandeel de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van bepaalde gedeelten van het stuk grond, die blijkens hun inrichting of aanduiding bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
 - b. deeltijdappartementenrecht: een aandeel in de goederen die in de splitsing zijn betrokken, dat de bevoegdheid omvat tot het op al dan niet regelmatig terugkerende tijdstippen gedurende een al dan niet vastgestelde periode uitsluitend gebruik van bepaalde gedeelten van het gebouw die blijkens hun inrichting bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt; het aandeel kan mede omvatten de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van bepaalde gedeelten van de bij het gebouw behorende grond; in het geval van lid 2 omvat het aandeel de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van bepaalde gedeelten van het stuk grond, die blijkens hun inrichting of aanduiding bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.
 5. Onder appartementseigenaar wordt verstaan de gerechtigde tot een appartementenrecht. Onder deeltijdappartementseigenaar wordt verstaan de gerechtigde tot een deeltijdappartementenrecht.
 6. Onder gebouw wordt in deze titel mede verstaan een groep van gebouwen die in één splitsing zijn betrokken.
 7. Een erfpachter of opstaller is tot een splitsing in appartementenrechten en deeltijdappartementenrechten 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 kantonrechter binnen wiens rechtsgebied het gebouw of het grootste gedeelte daarvan is gelegen.
 8. Het in deze titel met betrekking tot splitsing in appartementenrechten en de gevolgen daarvan bepaalde is van overeenkomstige toepassing op splitsing in deeltijdappartementenrechten en de gevolgen daarvan, tenzij anders is bepaald.

Artikel 107

Een eigenaar, erfpachter of opstaller is ook bevoegd in verband met een door hem beoogd stichten of gewijzigd inrichten van een gebouw zijn recht op het gebouw met toebehoren en de daarbij behorende grond met toebehoren te splitsen in appartementenrechten. Ook in geval van zodanige splitsing ontstaan de appartementenrechten op het tijdstip van inschrijving van de akte van splitsing.

Artikel 108

1. De appartementseigenaars zijn jegens elkaar verplicht de bouw, de inrichting van het gebouw of de inrichting dan wel aanduiding van de 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 lid 1, aanhouden wanneer een op artikel 144 lid 1 onder c, d of h gegrond verzoek aanhangig is.

Artikel 109

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 tekening dient te voldoen aan de eisen, voor de inschrijving daarvan te stellen krachtens de wet, bedoeld in artikel 16 lid 2 van Boek 3.

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

Artikel 110

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 111

De akte van splitsing moet inhouden:

- a. de vermelding van de plaatselijke ligging van het gebouw of de grond;
- b. een nauwkeurige omschrijving van de onderscheiden gedeelten van het gebouw of de grond, die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, welke omschrijving kan plaatsvinden door verwijzing naar de in artikel 109 lid 2 bedoelde tekening, alsmede de vermelding voor elk dier gedeelten, tot welk appartementsrecht de bevoegdheid tot gebruik daarvan behoort;
- c. de kadastrale aanduiding van de appartementsrechten en de vermelding van de appartementseigenaar;
- d. 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;
- e. in geval van deeltijdappartementsrechten tevens: een nauwkeurige vermelding van tijdstippen en periodes gedurende welke de deeltijdappartementseigenaars hun gebruiksrecht mogen uitoefenen.

Artikel 112

1. Het reglement moet inhouden:
 - a. welke schulden en kosten voor rekening van de gezamenlijke appartementseigenaars komen;
 - b. een regeling omtrent een jaarlijks op te stellen exploitatierekening, lopende over het voorafgaande jaar, en de door de appartementseigenaars te storten bijdragen;
 - c. een regeling omtrent het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gedeelten die niet bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
 - d. door wiens zorg en tegen welke gevaren het gebouw ten behoeve van de gezamenlijke appartementseigenaars moet worden verzekerd;
 - e. de oprichting van een vereniging van eigenaars, die ten doel heeft het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de appartementseigenaars, en de statuten van de vereniging.
2. De statuten van de vereniging van eigenaars moeten bevatten:
 - a. de naam van de vereniging en de plaats 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 of de grond;
 - b. het doel van de vereniging;
 - c. een regeling omtrent door de appartementseigenaars periodiek, ten minste jaarlijks, aan de vereniging verschuldigde bijdragen;
 - d. de wijze van bijeenroeping van de vergadering van eigenaars en de bepaling van het aantal stemmen dat ieder der appartementseigenaars 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 of coöperatie, voorzover dit lidmaatschap in overeenstemming is met de statuten van die vereniging of coöperatie.

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 appartementseigenaar of degene die zijn rechten uitoefent, om nader in het reglement aangegeven gewichtige redenen het gebruik van deze gedeelten te ontzeggen.

Artikel 113

1. De aandelen die door de splitsing in appartementsrechten ontstaan zijn gelijk, tenzij bij de akte van splitsing een andere verhouding is bepaald. In het laatste geval blijkt uit de akte op welke grondslag die verhouding berust.
2. In de schulden en kosten die ingevolge de wet of het reglement voor rekening van de gezamenlijke appartementseigenaars 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 appartementseigenaars voor een in lid 2 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 lid 2.
4. Indien de appartementseigenaars 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 appartementseigenaar 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 114

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 erfdiensbaarheid, 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 115

1. Wanneer een recht van erfpacht of opstal in de splitsing wordt betrokken, wordt hetgeen daarna aan canon of solarium opeisbaar wordt, over de appartementsrechten verdeeld in een verhouding als bedoeld in artikel 113 lid 2.
2. De vereniging van eigenaars is hoofdelijk verbonden voor de door een of meer appartementseigenaars verschuldigde canon of het verschuldigde solarium.

Artikel 116

1. Wanneer een recht van erfpacht of opstal in de splitsing is betrokken, gelden ter aanvulling van artikel 87 leden 2 en 3 en artikel 88 de leden 2 tot en met 7.
2. Opzegging van het recht wegens verzuim in de betaling van de canon of het solarium kan slechts geschieden, wanneer de gehele canon of het gehele solarium over twee achtereenvolgende jaren onbetaald is gebleven.
3. Rust op een of meer appartementsrechten een beperkt recht of een beslag, dan zijn artikel 87 lid 2, tweede volzin, en artikel 88 lid 2 mede van overeenkomstige toepassing met betrekking tot dit beperkte recht of dit beslag.
4. Is het voor een appartementsrecht verschuldigde deel van de canon of het solarium over twee achtereenvolgende jaren onbetaald gebleven, dan kan het appartementsrecht door de rechter op vordering van de grondeigenaar aan deze worden toegewezen. Het verzoekschrift en het geschrift, bedoeld in artikel 110 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, moeten op straffe van niet-ontvankelijkheid binnen acht dagen worden betekend aan hen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het appartementsrecht in de openbare registers staan

ingeschreven. Oproepingen en andere exploiten worden mede aan deze personen uitgebracht.

5. Door inschrijving in de openbare registers van het vonnis waarbij de toewijzing is uitgesproken, gaat het appartementsrecht op de grondeigenaar over en gaan de daarop rustende beperkte rechten en beslagen teniet. Deze inschrijving geschiedt niet voordat het vonnis in kracht van gewijsde is gegaan. 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, bedoeld in lid 5 zal worden bepaald.
7. Ieder beding dat ten nadele van een appartementseigenaar van dit artikel afwijkt, is nietig.

Artikel 117

1. Een appartementsrecht kan als een zelfstandig registergoed worden overgedragen, toegedeeld, bezwaard en uitgewonnen.
2. Onverminderd artikel 114 lid 2, 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 118

1. Een appartementseigenaar kan, voorzover 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, voorzover 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 118a

1. Een appartementseigenaar kan, voorzover in de akte van splitsing niet anders is bepaald, zonder medewerking van de overige appartementseigenaars en beperkt gerechtigden op het gedeelte van de onroerende zaken dat bestemd is om als afzonderlijk geheel door hem te worden gebruikt, een recht van erfpacht en, behoudens voorzover het betreft in de splitsing betrokken gebouwen, werken en beplantingen, een recht van opstal vestigen.
2. In de akte van vestiging van het recht wordt bepaald in hoeverre de gerechtigde naast de appartementseigenaar hoofdelijk aansprakelijk is voor de ter zake van het appartementsrecht verschuldigde bijdragen.
3. Tenzij bij de vestiging van het recht van erfpacht anders wordt bepaald, wordt het aan een appartementsrecht verbonden stemrecht in de vergadering van eigenaars uitgeoefend door de erfpachter. Tenzij bij de vestiging van het recht van opstal anders wordt bepaald, behoudt de appartementseigenaar die een recht van opstal heeft gevestigd, het aan zijn appartementsrecht verbonden stemrecht in de vergadering van eigenaars.

Artikel 119

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 hiermee, ook al was de verandering geoorloofd, bij de verdeling van de gemeenschap rekening gehouden ten laste van degene 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 119a

De artikelen 118, 118a en 119 zijn niet van toepassing op deeltijdappartementenrechten. Tot het vestigen van een erfdienstbaarheid, een recht van erfpacht of een recht van opstal en het aanbrengen van veranderingen, als in die artikelen bedoeld, zijn slechts de tot gebruik van de betrokken gedeelten bevoegde deeltijdappartementseigenaars gezamenlijk bevoegd na een besluit, genomen op de wijze en met de meerderheid als in het reglement van splitsing is voorgeschreven.

Artikel 120

1. Onverminderd artikel 112 lid 4 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 degene 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 totstandkomen van de huurovereenkomst ingeschreven reglementsbepaling niet, tenzij hij daarin heeft toegestemd. Weigert hij zijn toestemming of verklaart hij zich niet, dan kan de kantonrechter binnen wiens rechtsgebied het gebouw of het grootste gedeelte daarvan is gelegen op verzoek van iedere appartementseigenaar beslissen dat de reglementsbepaling 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 hen bezwarende voorwaarden is geschied.

Artikel 121

1. In alle gevallen waarin een appartementseigenaar 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 112 lid 4, met betrekking tot gedeelten die bestemd zijn als afzonderlijk geheel gebruikt te worden, medewerking of toestemming behoeft van een of meer andere appartementseigenaars, 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 degene die haar behoeft, worden vervangen door een machtiging van de kantonrechter binnen 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 rechter 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 rechter 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 122

1. Overgang onder bijzondere titel of toedeling van een appartementsrecht omvat, voorzover 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 boekjaar 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 als bedoeld in lid 3 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.
5. De notaris draagt zorg dat aan de akte van overdracht of toedeling een door het bestuur van de vereniging van eigenaars afgegeven verklaring wordt gehecht, die met betrekking tot de in lid 3 genoemde bijdragen waarvoor de verkrijger aansprakelijk zal zijn, een opgave inhoudt van hetgeen de betrokken appartementseigenaar op de dag van de overdracht of toedeling aan de vereniging schuldig is. De verkrijger is jegens de vereniging niet verder aansprakelijk dan tot het bedrag dat uit de opgave blijkt.
6. De verklaring houdt tevens een opgave in van de omvang van het reservefonds van de vereniging, bedoeld in artikel 126 lid 1.

Artikel 123

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, voorzover zij geen 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 voorzover 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. Tenzij bij de instelling van het vruchtgebruik anders wordt bepaald, wordt in afwijking van artikel 219 van Boek 3 het aan een appartementsrecht verbonden stemrecht in de vergadering van eigenaars uitgeoefend door de vruchtgebruiker.
4. Artikel 122 is van overeenkomstige toepassing bij de vestiging, bij de overdracht en bij het einde van het vruchtgebruik van een appartementsrecht.

Afdeling 2 De vereniging van eigenaars

Artikel 124

1. De vereniging van eigenaars is een rechtspersoon.
2. Op de rechtsbetrekkingen tussen de vereniging en haar leden, alsmede op die tussen de leden onderling is artikel 2 van Boek 6 van overeenkomstige toepassing.

Artikel 125

1. Aan de vergadering van eigenaars komen in de vereniging alle bevoegdheden toe, die niet door wet of statuten aan

andere organen zijn opgedragen.

2. Iedere appartementseigenaar is van rechtswege lid van de vereniging van eigenaars. Wanneer een lid ophoudt appartementseigenaar te zijn, eindigt zijn lidmaatschap van rechtswege.
3. Een eenstemmig besluit van alle stemgerechtigden, ook al zijn zij niet in vergadering bijeen, heeft, mits met voorkennis van het bestuur genomen, dezelfde kracht als een besluit van de vergadering van eigenaars.

Artikel 126

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. De vereniging houdt een reservefonds in stand ter bestrijding van andere dan de gewone jaarlijkse kosten.
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 elkaar voortvloeien, en kan te dien einde in rechte tegen hen optreden. Onder appartementseigenaars wordt hier mede begrepen degene die een gebruiksrecht aan een appartementseigenaar ontleent.

Artikel 127

1. Alle appartementseigenaars hebben toegang tot de vergadering van eigenaars. De besluiten worden genomen bij volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen, voorzover 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.
3. In geval van ondersplitsing komen de stemmen van de appartementseigenaar wiens recht is gesplitst, toe aan de gerechtigden tot de door de ondersplitsing ontstane appartementsrechten. Deze stemmen worden in de vergadering van eigenaars uitgebracht door het bestuur van de bij de ondersplitsing opgerichte vereniging van eigenaars. De stemmen behoeven niet eensluidend te worden uitgebracht. De gerechtigden tot de door de ondersplitsing ontstane appartementsrechten zijn bevoegd de vergadering van eigenaars bij te wonen. Het bestuur, bedoeld in de tweede volzin, is bevoegd om in de vergadering het woord te voeren.

Artikel 128

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, voorzover het reglement daarover geen bepalingen bevat.
2. Iedere appartementseigenaar kan een gebruiker vragen te verklaren of hij bereid is een regel als bedoeld in lid 1, na te leven. Is de gebruiker daartoe niet bereid of verklaart hij zich niet, dan kan de kantonrechter 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 129

Een besluit van een orgaan van de vereniging van eigenaars dat in strijd is met de wet, de akte van splitsing, met inbegrip van het reglement, bedoeld in artikel 111 onder d, of de statuten, is nietig. Hetzelfde geldt als het besluit door een onbevoegd orgaan is genomen.

Artikel 130

1. Wanneer een appartementseigenaar van oordeel is dat een besluit van een orgaan van de vereniging van eigenaars waarop artikel 129 niet van toepassing is, door de inhoud of wijze van totstandkoming zijn belangen onredelijk aantast, kan hij binnen een maand na het tijdstip waarop hij van het besluit kennis heeft kunnen nemen, aan de

kantonrechter binnen wiens rechtsgebied het gebouw of het grootste gedeelte daarvan is gelegen verzoeken het te vernietigen.

2. De verzoeker, alle andere stemgerechtigden en de vereniging van eigenaars worden bij name opgeroepen om op het verzoek te worden gehoord. Hoger beroep kan door de verzoeker of de vereniging slechts worden ingesteld binnen een maand na de dagtekening der eindbeschikking; de eerste volzin is in hoger beroep van overeenkomstige toepassing.
3. De rechter voor wie het verzoek aanhangig is, is bevoegd het besluit te schorsen totdat op het verzoek onherroepelijk is beslist.

Artikel 131

1. Het bestuur van de vereniging wordt gevormd door één bestuurder, tenzij de statuten bepalen dat er twee of meer zullen zijn.
2. Het bestuur 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 een bestuurder kan door de rechter niet worden uitgesproken.
3. Voorzover 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. Het bestuur vertegenwoordigt de vereniging, voorzover de wet, de statuten en het in artikel 111 onder d bedoelde reglement niet anders bepalen. Zijn er twee of meer bestuurders, dan vertegenwoordigt ieder hunner de vereniging, voorzover in de statuten niet anders is bepaald. De statuten kunnen ook andere personen dan bestuurders de bevoegdheid tot vertegenwoordiging toekennen.
5. Bij besluit van de vergadering van eigenaars kan van de leden 3 en 4 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 zij haar bekend waren of behoorden te zijn.

Artikel 132

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 133

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 134

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 mee.

Artikel 135

1. Het bestuur brengt op een algemene vergadering binnen zes maanden na afloop van het boekjaar, behoudens verlenging van deze termijn door de algemene vergadering, een jaarverslag uit over de gang van zaken in de

vereniging en over het gevoerde beleid. Het legt een balans en een staat van baten en lasten met een toelichting ter goedkeuring aan de vergadering over. Deze stukken worden ondertekend door de bestuurders en door de commissarissen zo die er zijn; ontbreekt de ondertekening van een of meer hunner, dan wordt daarvan onder opgave van redenen melding gemaakt. Na verloop van de termijn kan ieder lid van de gezamenlijke bestuurders vorderen dat zij deze verplichtingen nakomen.

2. Zijn er geen commissarissen en is omtrent de getrouwheid der stukken geen accountantsverklaring overgelegd, dan benoemt de algemene vergadering jaarlijks een commissie van ten minste twee leden die geen deel van het bestuur mogen uitmaken. De commissie onderzoekt de stukken en brengt aan de algemene vergadering verslag omtrent haar bevindingen uit. Het bestuur is verplicht de commissie ten behoeve van haar onderzoek alle door haar gevraagde inlichtingen te verschaffen, haar desgewenst de kas en de waarden te tonen en de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging voor raadpleging beschikbaar te stellen.

Afdeling 3 Rechten uit verzekeringsovereenkomsten

Artikel 136

1. Degene die krachtens het reglement verplicht is het gebouw te doen verzekeren, vertegenwoordigt de gezamenlijke appartementseigenaars bij de uitoefening van de rechten die uit de verzekeringsovereenkomst voortvloeien, en voert voor hen het beheer over de ontvangen verzekeringspenningen.
2. Zodra tot herstel is besloten, worden de verzekeringspenningen 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 veranderingen die een appartementseigenaar in het gedeelte dat bestemd is om als afzonderlijk geheel door hem te worden gebruikt, heeft aangebracht, tenzij hij hiervan tijdig aan de vereniging van eigenaars had kennis gegeven.
3. Herstel van schade aan gedeelten die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, geschiedt zoveel mogelijk volgens de aanwijzingen van de appartementseigenaars die het aangaat.
4. Uitkering aan ieder der appartementseigenaars van het hem toekomende aandeel in de assurantiepenningen geschiedt slechts:
 - a. indien na het herstel van de schade een overschot aanwezig blijkt te zijn;
 - b. indien drie maanden zijn verlopen nadat de vergadering van eigenaars heeft besloten van herstel of verder herstel af te zien;
 - c. in geval van opheffing van de splitsing.
5. Van dit artikel kan in het reglement worden afgeweken.

Artikel 138

Geschillen over herstel of de wijze van herstel beslist de kantonrechter binnen wiens rechtsgebied het gebouw of het grootste gedeelte daarvan is gelegen op verzoek van de meest gerede 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 139

1. De akte van splitsing kan worden gewijzigd met medewerking van alle appartementseigenaars.
2. De wijziging kan ook met medewerking van het bestuur geschieden, indien het tot de wijziging strekkende besluit, met inachtneming van artikel 139a, is genomen in de vergadering van eigenaars met een meerderheid van ten minste vier vijfden van het aantal stemmen dat aan de appartementseigenaars toekomt of met een zodanige grotere meerderheid als in de akte van splitsing is bepaald.
3. Wijziging van de akte van splitsing behoeft de toestemming van hen die een beperkt recht op een appartementsrecht hebben, van hen die daarop beslag hebben gelegd alsmede, indien een recht van erfpacht of opstal in de splitsing is betrokken, van de grondeigenaar. Ook is toestemming nodig van de gerechtigden tot een

erfdienstbaarheid, indien hun recht door de wijziging wordt verkort.

4. Indien de wijziging uitsluitend betrekking heeft op het reglement, is de toestemming van de beslagleggers niet nodig.
5. 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 grond die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, is artikel 109 lid 2 van overeenkomstige toepassing.

Artikel 139a

1. Tot de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 139 lid 2 worden de appartementseigenaars opgeroepen met de mededeling dat aldaar het tot de wijziging strekkende besluit zal worden voorgesteld. De termijn voor oproeping tot een zodanige vergadering bedraagt ten minste zeven dagen, de dag van de oproeping en de dag van vergadering niet meegerekend.
2. Zij die de oproeping hebben gedaan, moeten ten minste vijf dagen vóór de vergadering een afschrift van het voorstel, waarin de voorgedragen wijziging woordelijk is opgenomen, op een daartoe geschikte plaats voor de leden ter inzage leggen tot na afloop van de dag waarop de vergadering wordt gehouden.
3. De leden 1 en 2 zijn niet van toepassing, indien in de vergadering van eigenaars alle appartementseigenaars of afgevaardigden aanwezig of vertegenwoordigd zijn en het tot de wijziging strekkende besluit met algemene stemmen wordt genomen.

Artikel 140

1. Indien een of meer der in artikel 139 leden 1 en 3 genoemden zich niet verklaren of zonder redelijke grond weigeren hun medewerking of toestemming te verlenen, kan deze worden vervangen door een machtiging van de kantonrechter 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 139 is vereist, worden bij name opgeroepen om op een verzoek als bedoeld in de leden 2 en 3 te worden gehoord.

Artikel 140a

1. Op vordering van een appartementseigenaar die niet voor een overeenkomstig artikel 139 lid 2 bij meerderheid van stemmen genomen besluit tot wijziging van de akte van splitsing heeft gestemd, wordt het besluit bij rechterlijke uitspraak vernietigd.
2. De bevoegdheid om vernietiging te vorderen verjaart door verloop van drie maanden, welke termijn begint met de aanvang van de dag, volgende op die waarop het besluit door de vergadering van eigenaars is genomen.
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 141

1. Bij gebreke van de in de artikelen 139 en 140 bedoelde toestemming of daarvoor in de plaats tredende machtiging wordt de wijziging vernietigd bij rechterlijke uitspraak op vordering van degene 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 degene 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 142

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 143

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. Artikel 139 leden 1 en 3, artikel 140 leden 1, 2 en 4 en artikel 141 zijn van overeenkomstige toepassing.

Artikel 144

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 kantonrechter 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, wanneer:
 - a. de akte van splitsing niet voldoet aan de in de artikelen 111 en 112 gestelde vereisten;
 - b. uit de inrichting van de gedeelten van het gebouw of uit de inrichting of aanduiding van de gedeelten van de grond die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, deze bestemming niet blijkt;
 - c. de bouw of inrichting van het gebouw dan wel de inrichting of aanduiding van de grond niet of niet meer beantwoordt aan de omschrijving in de akte van splitsing;
 - d. in geval van splitsing met toepassing van artikel 107, 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. een recht van erfpacht of opstal dat naast een of meer andere registergoederen in de splitsing betrokken is, eindigt;
 - f. 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. het gebouw ernstig is beschadigd of geheel of gedeeltelijk is gesloopt, tenzij herstel binnen redelijke tijd is te verwachten;
 - h. 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 140 lid 4 is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 145

1. De appartementseigenaars zijn verplicht aan een bevel als bedoeld in artikel 144, uitvoering te geven, zodra de beschikking in kracht van gewijsde is gegaan. De in artikel 139 leden 1 en 3 en artikel 143 lid 2 bedoelde

toestemming is in dit geval niet vereist.

2. Indien de kantonrechter met toepassing van artikel 300 van Boek 3 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 146

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 waren betrokken.

Artikel 147

1. De vereniging van eigenaars wordt door opheffing van de splitsing van rechtswege ontbonden. Zij blijft echter voortbestaan voorzover dit tot vereffening van haar vermogen noodzakelijk is.
2. Na de vereffening vervalt het batig slot van de vereniging aan hen die bij de opheffing der splitsing appartementseigenaar waren, en wel voor een aandeel als bedoeld in artikel 113 lid 1.

Artikel 148

Voor zover mogelijk is het in deze titel bepaalde met betrekking tot splitsing in appartementsrechten, deeltijdsappartementsrechten, en de gevolgen daarvan, van overeenkomstige toepassing op de splitsing in gedeelten van rechten op andere registergoederen.