

Vergaderjaar 2004–2005

28 614

Wijziging van titel 5.9 (Appartementsrechten) van het Burgerlijk Wetboek

C

NOTA NAAR AANLEIDING VAN HET VERSLAG

Ontvangen 24 januari 2005

Met belangstelling nam ik kennis van de vragen in het voorlopig verslag. Ik ga hierop gaarne als volgt in.

De leden van de CDA-fractie vroegen naar aanleiding van besprekingen van het wetsvoorstel in de tijdschriften *Bouwrecht* (2004, p. 28–34) en *Praktisch Procederen* (2003, p. 154–158) waarom in het wetsvoorstel geen gedetailleerde regeling is opgenomen ter zake van de procesrechtelijke aspecten. Het wetsvoorstel is gebaseerd op een advies van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB). In dit advies is niet voorgesteld de in titel 5.9 BW opgenomen regels van procesrechtelijke aard (betreffende de rechtsingang) te wijzigen. Hiervoor bestond ook geen goede reden, nu ten tijde van de voltooiing van het advies van de KNB in het najaar van 2001 de fundamentele herbezinning op het Nederlands burgerlijk procesrecht aanving en in dat kader onder meer zou worden overwogen of het onderscheid tussen dagvaardings- en verzoekschriftprocedure niet beter kan worden afgeschaft. Dit is aangekondigd in de nota naar aanleiding van het verslag bij het toenmalige voorstel van wet tot herziening van het procesrecht voor burgerlijke zaken, in het bijzonder de wijze van procederen in eerste aanleg (kamerstukken II 1999/2000, 26 855, nr. 5, p. 4) en herhaald in de memorie van antwoord bij dit wetsvoorstel (kamerstukken I 2001/02, 26 855, nr. 16, p. 1). Aldaar is aangegeven dat van de herbezinning deel zal uitmaken het huidige onderscheid tussen dagvaardings- en verzoekschriftprocedure en de vraag of dit onderscheid niet beter kan worden afgeschaft, alsmede dat daarbij aan de orde komt op welke wijze de rechtsingang dan dient te worden geregeld (dagvaarding of verzoekschrift), en op welke wijze andere verschillen tussen beide procedures kunnen worden geharmoniseerd. In het bij brief van 16 mei 2003 aan de Tweede Kamer aangeboden interim-rapport *Fundamentele herbezinning Nederlands burgerlijk procesrecht «Een nieuwe balans»* van W. D. H. Asser, H. A. Groen en J. B. M. Vranken (Den Haag 2003) wordt hieromtrent in het slothoofdstuk «Een nieuwe balans» in par. 13.4, punt 6, gesteld: «Het toch al willekeurig geworden onderscheid tussen dagvaardingsprocedure en verzoekschriftprocedure is achterhaald». In het bij brief van 12 oktober 2004 aan de Tweede Kamer gezonden voortgangsverslag van de onderzoekers wordt op p. 8 aangegeven dat zij in hun (voor 2005 voorziene) eindrapport met concrete antwoorden en voorstellen zullen

komen ten aanzien van de in 1.6 van hun interim-rapport genoemde vragen (waaronder de vraag of het onderscheid tussen dagvaardings- en verzoekschriftprocedure niet beter kan worden afgeschaft). Zoals ik in genoemde brief van 12 oktober 2004 heb opgemerkt zal ik de Tweede Kamer, zodra het eindrapport van de onderzoekers door mij zal zijn ontvangen, van dat eindrapport en mijn standpunt daarover op de hoogte stellen. Daarbij zal ik ook de in titel 5.9 BW opgenomen regels omtrent de rechtsingang betrekken.

Naar aanleiding van de door deze leden aangehaalde bijdrage van Mertens in het tijdschrift *Praktisch Procederen* merk ik voorts nog het volgende op. In deze bijdrage wordt erop gewezen dat in titel 5.9 BW de rechtsingang voor appartementsrechtelijke procedures niet uniform is geregeld. In de bijdrage wordt dieper ingegaan op de regeling van de rechtsingang ter zake van de aantasting van een besluit van de vergadering van eigenaars (nietigheid wegens strijd met wet of statuten, en vernietigbaarheid wegens o.a. strijd met wettelijke of statutaire bepalingen die de totstandkoming van besluiten regelen, artikelen 2:14, 2:15, 5:129 en 5:130 BW). Voor rechtspersonen in het algemeen geldt voor beide categorieën de dagvaardingsprocedure bij de rechtbank. Voor de vereniging van eigenaars geldt de dagvaardingsprocedure bij de rechtbank voor het verkrijgen van een verklaring voor recht dat een besluit van de vereniging van eigenaars nietig is en (op grond van artikel 5:130 BW) de verzoekschriftprocedure bij de kantonrechter voor vernietiging van zo'n besluit. Mocht in een bepaald geval twijfel bestaan of een besluit van de vereniging van eigenaars nietig is dan wel vernietigbaar, dan kan zowel (in of buiten rechte) de nietigheid van het besluit worden ingeroepen als (binnen één maand nadat de verzoeker heeft kennisgenomen dan wel heeft kunnen kennis nemen van het besluit) de kantonrechter om vernietiging van het besluit worden verzocht. Mertens acht dit onwenselijk. Hij heeft er elders (preadvies KNB «Naar een vernieuwd appartementsrecht», p. 172) voor gepleit in titel 5.9 BW over de hele linie de verzoekschriftprocedure bij de kantonrechter voor te schrijven. Dit zou op onderdelen een verschuiving van competentie van de rechtbank naar de kantonrechter betekenen. Voor beantwoording van de vraag of er reden is voor een dergelijke verschuiving, mede in het licht van de mogelijk aanstaande afschaffing van het onderscheid tussen dagvaardings- en verzoekschriftprocedure, acht ik overleg met de rechterlijke macht wenselijk. Ik zal daartoe de nodige stappen nemen.

Vervolgens vroegen deze leden of op korte termijn een nieuw wetsvoorstel is te verwachten over de huurkoop van onroerende zaken dat de verschillende soorten leaseconstructies bij onroerende zaken behandelt. Zij stelden dat leasing van onroerende zaken heftig in beweging is, waarbij zij verwezen naar internationale regels inzake de jaarrekening (de IAS/IFRS, *International Accounting Standards*), die nieuwe richtlijnen bevatten voor de verantwoording daarvan in de jaarstukken. In mijn brief van 26 april 2004 aan de Eerste Kamer, waarbij het wetsvoorstel huurkoop onroerende zaken werd ingetrokken, heb ik aangekondigd dat de voorbereiding zal worden ter hand genomen van een nieuw wetsvoorstel dat goed is afgestemd op het nieuwe huurrecht en dat niet opnieuw de misstanden doet ontstaan met het oog waarop de Tijdelijke wet in het leven is geroepen. Het streven is erop gericht dit wetsvoorstel in 2006 aan de Tweede Kamer aan te bieden. De door de leden genoemde IAS/IFRS spelen echter geen rol bij dit wetsvoorstel, zij zijn ingevolge EU-verordening 1606/2002 met ingang van 1 januari 2005 rechtstreeks van toepassing op de geconsolideerde jaarrekening van beursgenoteerde ondernemingen (en van die ondernemingen die de IAS/IFRS vrijwillig toepassen; verwezen zij naar de wetsvoorstellen in Kamerstukken II 2003/04, 29 737 en 28 220).

Ten slotte vroegen deze leden of coöperatieve flatexploitatieverenigingen in de praktijk nog voorkomen en of die niet langs wettelijke weg moeten worden omgezet in appartementsrechten. In de praktijk komen deze verenigingen inderdaad nog voor, met name in Amsterdam. In 1998 hebben notariaat, makelaardij, de gemeente Amsterdam en het Kadaster een actie tot omzetting van coöperatieve flatexploitatieverenigingen in appartementsrechten ingezet, waarvan veel gebruik is gemaakt. De beslissing om al dan niet over te gaan tot omzetting van lidmaatschappen van coöperatieve flatexploitatieverenigingen in appartementsrechten moet worden overgelaten aan de leden van die verenigingen (in de door deze leden aangehaalde bijdrage uit Vastgoedrecht 1999, p. 38–40, wordt overigens ook niet gepleit voor omzetting langs wettelijke weg). Aan de omzetting van lidmaatschappen van coöperatieve flatexploitatieverenigingen in appartementsrechten zijn immers kosten (zoals notariële honoraria en kosten kadaster) verbonden. Bovendien kunnen voor het gebruik van de figuur van de coöperatieve flatexploitatievereniging gegronde redenen bestaan. Zo zijn de mogelijkheden om aspirant-leden te weren uit de gemeenschap van bewoners of leden te verwijderen uit de gemeenschap ruimer dan in het appartementsrecht. Deze ruimere mogelijkheden kunnen bijvoorbeeld belangrijk zijn voor serviceflats (vgl. Zakelijke rechten (R. F. H. Mertens), titel 5.9, Inleiding, aantekening 4, p. 28–38).

De Minister van Justitie,
J. P. H. Donner