

Erfpachtrecht: is splitsing in appartementsrechten mogelijk?

Voor erfpachters met een gezamenlijk erfpachtrecht is het goed om te weten dat splitsing van hun erfpachtrecht mogelijk is. Hierna een uitleg.

De titelvraag kwam onlangs aan de orde in een zaak bij de Rechtbank Amsterdam. Het ging daarbij om twee zussen die samen een erfpachtrecht bezitten dat recht geeft op het gebruik van een woonhuis. Dat is een tijd lang goed gegaan, maar op een gegeven moment zijn de spanningen behoorlijk opgelopen: zus A vordert dat zus B meewerkt aan de splitsing van het erfpachtrecht, waarbij aan A de tweede verdieping en de zolder wordt toegewezen en aan B de begane grond, de eerste verdieping en de tuin.

Als voordelen van de splitsing heeft A onder meer het volgende aangevoerd:

- Het aantal gemeenschappelijke kosten zal worden teruggedrongen, omdat elke eigenaar verantwoordelijk wordt voor haar eigen kosten en belastingen;
- Er zal een VvE moeten worden opgericht, waarvan het beheer desgewenst aan een administratiekantoor kan worden uitbesteed;
- Vervreemding van een appartementsrecht is gemakkelijker dan vervreemding van een aandeel in de gemeenschap;
- Splitsing vermeerderd de waarde van het woonhuis in zijn geheel.

B voert aan dat een splitsing de spanningen tussen partijen niet zal wegnemen. Ook is een splitsing kostbaar, veroorzaakt het overlast voor de bewoners en is het onzeker of een splitsingsvergunning zal worden verkregen. Bovendien zullen partijen discussie krijgen over overbedeling, aldus B.

Het is vervolgens aan de Rechtbank om te beoordelen of de gevorderde splitsing toewijsbaar is. Daarbij stelt de Rechtbank voorop dat niemand kan worden gedwongen in een onverdeelde gemeenschap te blijven, enkele uitzonderingen daargelaten. Vervolgens komt het aan op een belangenafweging, oftewel op de vraag of aan het belang van A bij splitsing naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid meer gewicht toekomt dan aan het belang van B. De Rechtbank oordeelt ten gunste van A.

Volgens de Rechtbank zullen partijen weliswaar overlast van het splitsingsproces ondervinden, maar die is van tijdelijke aard. Dat weegt niet op tegen de voordelen - zoals minder kosten en minder gemeenschappelijke zaken -, die van blijvende aard zijn.

De slotsom is dus dat B veroordeeld wordt tot medewerking aan de splitsing van het erfpachtrecht in appartementsrechten, waarbij A het uitsluitend gebruik van de tweede verdieping en de zolder krijgt en B het uitsluitend gebruik van de begane grond, eerste verdieping en de tuin.

Overigens dient bij splitsing van een erfpachtrecht wel bedacht te worden dat - los van de belangenafweging - ook de grondeigenaar en de hypotheekverlener met de splitsing akkoord zullen moeten gaan. In de uitspraak van de Rechtbank is dat onderbelicht gebleven.

Meer weten? Neem gerust contact op.

Marius Rijntjes (rijntjes@m2advocaten.nl)