To: (10)(2e) , (10)(2e) [(10)(2e) @amsterdam.nl]
Cc: (10)(2e) , (10)(2e) [(10)(2e) @amsterdam.nl]; (10)(2e) [(10)(2e) @amsterdam.nl]
From: (10)(2e)
Sent: Wed 3/2/2016 9:44:11 AM
Subject: Horizontale splitsing na verticale splitsing
Received: Wed 3/2/2016 9:44:13 AM

Hoi (10)(2e) ,

Bij het opstellen van de nieuwe werkinstructie voor "verticale splitsing" in het kader van de implementatie VES komen bij mij vragen op.

In het nieuwe beleid m.b.t. verticaal splitsen wordt (i.t.t. hoe het nu wordt gedaan) opgenomen dat de verticale splitsing van een erfpachtrecht juridisch pas tot stand komt bij de overdracht of toedeling van één van de erfpachtrechten die door de verticale splitsing ontstaan (o.g.v. art 5:91 BW).

In veel dossiers (zowel bij Particulieren als bij WoCo) is een verticale splitsing echter nodig om een horizontale splitsing te kunnen doorvoeren. Als een belegger één erfpachtrecht heeft dat meerdere panden omvat, maar slechts één van die panden horizontaal wenst te splitsen, wordt (in de huidige situatie) het erfpachtrecht eerst verticaal gesplitst zodat er horizontaal gesplitst kan worden. We gaan er nu immers nog uit van de gedachte dat wij bij de verticale splitsing bepalen dat de splitsing op de eerstvolgende vervaldatum ingaat.

Als we art 5:91 BW volgen, ontstaan volgens mij de volgende problemen:

1) Horizontale splitsing kan niet op een deel van een erfpachtrecht, maar als er niet overgedragen/toegedeeld is, is er nog geen erfpachtrecht ontstaan dat horizontaal gesplitst kan worden; kan horizontale splitsing onder opschortende voorwaarde van verticale splitsing?
2) Is de overdracht van één van de appartementsrechten voldoende om de verticale splitsing juridisch te voltooien of moeten alle appartementsrechten overgedragen zijn?
3) Valt de overdracht van een appartementsrecht wel onder de "overdracht en toedeling" die in art 5:91 BW bedoeld wordt? Het is immers geen overdracht van erfpacht.

Ik hoop dat ik duidelijk heb weergegeven waar we (m.i.) tegen aan gaan lopen.

Groet,
(10)(2e)