

RICHTLIJNEN APPARTEMENTSTEKENINGEN

1. Splitsing in appartementsrechten

1.1. Tekening bij aanvraag

Het is sinds september 2005 mogelijk om stukken elektronisch bij het Kadaster aan te bieden. Dit als alternatief voor het aanbieden van stukken op papier.

Indien er gebruik gemaakt wordt van het elektronisch aanbieden van een splitsingsakte, kan de appartementstekening ook elektronisch worden aangeboden.

Hieronder volgt een beschrijving die het papieren en het elektronische proces uiteenzet.

Elektronisch aanbieden

De aanvraag van een complexaanduiding en het indienen van een elektronische appartementstekening kan vooralsnog alleen bij het Introductieteam, Postbus 9046, 7300 GH Apeldoorn. E-mail: depot@kadaster.nl, tel (055) 5285381. Een **enkelvoudige** aanvraag volstaat.

De complexaanduiding wordt door de bewaarder vastgelegd in een verklaring, die wordt gevoegd bij het verzoek om vaststelling van een complexnummer. De in depot genomen appartementstekening wordt door de bewaarder bewaard onder een uniek depotnummer. Het depotnummer moet worden gebruikt bij het verzoek tot inschrijving van de splitsingsakte!

Op papier aanbieden

Het aanvragen van complexaanduiding dient in **tweevoud** gedaan te worden middels een aanvraagformulier. Uw aanvraag kunt u aan de desbetreffende Kadastervestiging verzenden.

De notaris, die het formulier ondertekent, verklaart daarin uit hoeveel bladen de tekening bestaat, en tevens dat de exemplaren van de tekening onderling geheel gelijkkluidend zijn.

Het aanvraagformulier vermeldt:

- a. De kadastrale aanduiding van de desbetreffende onroerende zaken; de percelen moeten in het formulier door gehele kadastrale percelen zijn aangeduid.
(Een splitsing in appartementsrechten kan niet plaatsvinden voor gedeeltelijke percelen).
- b. Het aantal appartementsrechten, waarin de rechten zullen worden gesplitst.

Het formulier wordt gedagtekend en door de notaris, namens degene die tot de splitsing wil overgaan, ondertekend.

De tekening kan uit meer dan één blad bestaan. Elk blad vermeldt de kadastrale aanduiding van de onroerende zaak, de dagtekening van het verzoek en wordt door de notaris gewaarmerkt.

1.2 Goedkeuring

Na goedkeuring van deze tekeningen wordt de complexaanduiding vastgesteld (artikel 27 Uitvoeringsregeling Kadasterwet).

Elektronisch aanbieden

De bewaarder geeft per e-mail een depotnummer af waaronder de ingediende tekening wordt bewaard. Uit de equivalentieverklaring van de notaris onder de splitsingakte dient te blijken dat deze zowel het in te schrijven afschrift of uittreksel als de door het depotnummer aangeduide appartementstekening betreft. De tekening wordt elektronisch aan de splitsingsakte gekoppeld en samen opgenomen in het Openbaar Register.

Indien **vóór goedkeuring van de tekening/vaststelling complexaanduiding** blijkt dat de tekening niet juist is kan de tekening opnieuw (elektronisch) worden verzonden met vermelding van het eerdere verzoek tot vaststelling complexaanduiding.

Indien **ná goedkeuring en vóór de inschrijving van de akte** blijkt dat de tekening niet juist is, kan de juiste tekening opnieuw in depot worden genomen. De tekening krijgt dan een ander depotnummer en de nieuwe tekeningen worden behandeld als opnieuw goed te keuren tekeningen, alleen het complexnummer blijft ongewijzigd. Het oude depotnummer blijft ongebruikt en vervalt na een jaar.

Op papier aanbieden

Op de tekening wordt de stempel (sticker) vaststelling complexnummer geplaatst samen met de handtekening van de bewaarder.

Eén tekening wordt terug gezonden naar de notaris die bedoeld is om aan de minuut van de akte van splitsing te worden gehecht. Indien meerdere exemplaren worden aangeboden, wordt slechts één tekening voorzien van een stempel (sticker). De overige tekeningen worden zonder stempel (sticker) terug gezonden omdat er maar één origineel exemplaar kan zijn en dat dient aan de minuut gehecht te worden.

Indien **vóór goedkeuring van de tekening/vaststelling complexnummer** blijkt dat de tekening niet juist is kan de tekening zonder kosten omgeruild worden.

Indien **ná goedkeuring en vóór de inschrijving van de akte** blijkt dat de tekening niet juist is kan deze onder de volgende voorwaarden omgeruild worden.

De notaris dient een schriftelijk verzoek in of geeft dit aan op een kopie van het oorspronkelijke kad. 15 formulier. Alle te vervangen tekeningen worden ingeleverd. De datum van de ondertekening van de nieuwe tekeningen is de nieuwe datum. De nieuwe tekeningen worden behandeld als opnieuw goed te keuren tekeningen, alleen het complexnummer blijft ongewijzigd.

2. Vereisten tekening, algemeen

Tekeningen die deel uitmaken van de ter inschrijving aangeboden stukken, moeten voldoen aan de volgende vereisten (artikel 5 Uitvoeringsregeling Kadasterwet):

Het gebruik van andere kleuren dan zwart en wit is toegestaan. Op het afschrift van de tekening dient dit vermeld te worden op een in het oog vallende plaats. Wordt een tekening gesteld na de verklaring van eensluidendheid / equivalentieverklaring van de splitsingsakte en wordt de tekening los aangeleverd, dan moet de verklaring van eensluidendheid / equivalentieverklaring onder de tekening worden herhaald.

Een tekening kan, bij elektronische aanbieding indien de figuratie te groot of te ingewikkeld is, ook in een ander formaat (grootte) worden aangeboden. Echter niet groter dan A0 formaat. De equivalentieverklaring dient dan ook te worden opgenomen op de overzichtstekening.

3. Vereisten tekening, appartementsrechten

Ten aanzien van appartementen moet de tekening voldoen aan de volgende vereisten (artikel 6 Uitvoeringsregeling Kadasterwet):

- a. Elk blad waaruit de tekening bestaat, vermeldt de kadastrale aanduiding van het betrokken perceel en elk blad wordt door de notaris gewaarmerkt.
- b. De tekening bevat plattegronden van;
 - de begane grond en
 - de verdiepingen en
 - de bij het gebouw behorende grond
 - eventueel een doorsnede en aanzichten van het gebouw.
- c. De tekening geeft de begrenzing aan van de gedeelten van de gebouwen en de grond, die als appartementsrechten worden gebruikt en de ligging van die appartementsrechten ten opzichte van de overige delen van het gebouw of van de grond.
Het is toegestaan dat de tekening van elk appartement de onderlinge ligging van alle tot dat appartement behorende vertrekken en andere ruimten aangeeft.
- d. Op de tekening is binnen de begrenzing van het appartement een nummer als kenmerk aangebracht. De nummers beginnen met het cijfer één en worden zonder onderbreking doorgenummerd. De appartementsindex is aangebracht zoveel mogelijk in het midden binnen de begrenzing van elk appartement, en in het onder sub e bedoelde geval in het midden van elk onderdeel.

Ten aanzien van indices (nummering) van appartementsrechten moet alleen gecontroleerd worden of het gaat om een opeenvolgende ononderbroken reeks nummers beginnend bij 1. Bij ondersplitsing moeten nieuwe appartementsrechten de nummers krijgen die direct volgend op het hoogste tot dan voor het complex gebruikte nummer. De nummers van de appartementen die ondergesplitst zijn moeten op de tekening zijn omcirkeld.

- e. Voor het geval een appartementsrecht bestaat uit niet aansluitende onderdelen, bevat de tekening binnen elk onderdeel hetzelfde nummer.
- f. De bedoelde begrenzingen op de tekening zijn zoveel mogelijk door een onuitwisbare lijn van voldoende dikte aangegeven. De dikte is voor alle afbeeldingen gelijk, m.u.v. de situatieschets. Ter verduidelijking zijn arceringen toegelaten.
- g. De schaal van de afbeelding op de tekening is niet groter dan 1:100 en niet kleiner dan 1:200. Elk blad van de tekening vermeldt de gebruikte schaal van de afbeelding.
Er kan een kleinere schaal worden gebruikt voor een situatieschets als overzicht van de overige afbeeldingen.
Er wordt alleen gecontroleerd of op de tekening een schaal is aangegeven, die niet groter is dan 1:100 en niet kleiner is dan 1:200. Of die vermelding van de schaal juist is, is een verantwoordelijkheid van de notaris. Het Kadaster behoeft dat niet te controleren.
- h. De richting van het noorden is op elk blad van de tekening door een pijl aangegeven.

4. Akte van splitsing

Elektronisch aanbieden

Indien de tekening elektronisch is aangeboden ontvangt de notaris alleen een complexaanduiding en het depotnummer. Het depotnummer dient te worden vermeld in de splitsingsakte. Het elektronisch verzoek tot inschrijving van de splitsingsakte dient een verwijzing te bevatten naar het depotnummer. Uit de equivalentieverklaring van de notaris onder het in te schrijven stuk dient te blijken dat deze zowel het in te schrijven afschrift of uittreksel als de door het depotnummer aangeduide bijlage betreft.

Op papier aanbieden

De notaris heeft van het Kadaster één goedgekeurde tekening terug ontvangen. Op grond van artikel 5:109 moet deze tekening aan de minuut, de akte van splitsing in appartementen, worden gehecht.

Ter inschrijving van de akte van splitsing maakt de notaris een afschrift van zijn akte en moet een afschrift van de door de bewaarder goedgekeurde tekening mee worden ingeschreven. De tekening maakt onderdeel uit van de akte van splitsing. De tekening moet voldoen aan de hierboven onder punt 2 aangegeven algemene inschrijvingsvereisten. Dit betekent, daar een afschrift van een tekening niet te maken is, dat een kopie van de goedgekeurde tekening wordt meegezonden. Op de kopie moet ook de verklaring van de bewaarder zijn overgenomen.

Indien ná inschrijving van een akte van splitsing blijkt dat de tekening “fout” is (tekening is bijv. gespiegeld) kan de splitsingsakte gerectificeerd worden, de kadastrale situatie wordt dan in overeenstemming gebracht met de feitelijke/juridische situatie.

Partijen komen overeen een gedeelte van een perceel over te dragen t.b.v. de bouw van een flat of appartementen. De begrenzing van het gebouw zal de juridische eigendomsgrens worden.

T.b.v. de splitsing c.q. toewijzing complex nummer is een heel perceel nodig. Voordat een Kad. 15 formulier ingediend wordt zal de belanghebbende (of via de notaris) door middel van een perceelsvorming vooraf hele percelen moeten laten vormen. De perceelsvorming vindt plaats op de daarvoor voorgeschreven wijze (eensluitende aanwijzing door partijen). Ook is mogelijk dat een nieuw geheel perceel wordt gevormd door aanlevering van perceelscoördinaten.

De volgende situatie kan zich vervolgens ook voordoen:

Na bouw van het appartementencomplex blijkt dat over de kadastrale grens is gebouwd. Er kan geen ambtshalve correctie van de grens plaatsvinden.

Er dient een aanvullende overdracht plaats te vinden of er zal een registerverklaring van dwaling, opgemaakt door een notaris, ingeschreven moeten worden.

5. Ondersplitsing van appartementen

(artikel 5:106 lid 2 jo artikel 28 Uitvoeringsregeling Kadasterwet)

In geval van ondersplitsing van een appartementsrecht is het bovenstaande eveneens van toepassing. Er dient een aanvraag voor de complexaanduiding vergezeld met de splitsingstekening ingediend te worden. Dit houdt in het verzoek van goedkeuring van de ondersplitsing van een appartement onder handhaving van de complexaanduiding.

Indien er echter bij een ondersplitsing de afscheiding met het gemeenschappelijk gedeelte of een de begrenzing van een appartementsrecht zelf (privé-gedeelte) wijzigt dan is er een wijziging van de hoofdsplitsing gevolgd door de ondersplitsing nodig.

De tekening die bij het verzoek tot ondersplitsing wordt overlegd, stemt geheel overeen met de laatste ingeschreven tekening, d.w.z. dat, binnen de begrenzing van het onder te splitsen appartement, de grenzen worden aangegeven van de nieuwe appartementen.

Bij ondersplitsing krijgen de nieuwe appartementsrechten de nummers die direct volgen op het hoogste tot dan voor het complex gebruikte nummer. De nummers van de appartementen die ondergesplitst zijn moeten op de tekening zijn omcirkeld. In geval van ondersplitsing in appartementsrechten worden de omcirkelde nummers op de tekening gesteld in de linkerbovenhoek van elk van de desbetreffende gedeelten.

Op de goedgekeurde tekening wordt de stempel (sticker) met het complexnummer, ondertekend door de bewaarder.

6. Wijziging van akte van splitsing

(artikel 5:139 jo artikel 29 Uitvoeringsregeling Kadasterwet)

In geval van een wijziging van de akte van splitsing, die niet uitsluitend betrekking heeft op het reglement of een gemeenschappelijke ruimte uit de splitsing onttrokken of toegevoegd wordt, is het bovenstaande, zoals onder punt 5 is aangegeven, eveneens van toepassing. Voor de aanvraag Wijziging splitsing onder handhaving complexnummer op basis van de Uitvoeringsregeling Kadasterwet dient altijd een tekening (een volledige set tekeningen) bijgevoegd te worden.

De richtlijn geldt niet indien het een wijziging van het reglement betreft of een gemeenschappelijke ruimte voor een deel uit splitsing wordt gehaald en de begrenzing van de privé-gedeelten ongewijzigd blijft of een gedeelte aan de gemeenschappelijke ruimte toegevoegd wordt en de begrenzing van de privé-gedeelten ongewijzigd blijft.

De appartementindices blijven bij wijziging van de akte van splitsing gehandhaafd, voorzover deze wijziging geen verandering van de begrenzing van een appartement/gemeenschappelijke ruimte of de grond betreft.

De tekening die bij het wijzigingsverzoek wordt overgelegd, geeft de begrenzing aan van de gedeelten van de gebouwen en de grond.

Het op de tekening binnen de begrenzing aangegeven nummer is:

- a. Indien de begrenzing van het appartement geen verandering ondergaat: het nummer dat als kenmerk van dat gedeelte is aangebracht op de laatste ingeschreven tekening;
- b. Voor de overige gedeelten: de nummers volgende op het hoogste nummer, dat als kenmerk van een gedeelte voorkomt op de splitsingstekening. De vervallen nummers worden weggelaten.

Op de goedgekeurde tekening wordt de stempel (sticker) het complexnummer vermeld en ondertekend door de bewaarder.

7. Rectificatie van splitsingstekeningen

Indien op de splitsingstekening de begrenzing van privé-gedeelten wijzigen door de rectificatie zullen de betreffende appartementenindices vernummerd moeten worden op dezelfde wijze als bij wijziging splitsing. De betreffende akte van splitsing zal in dezelfde zin gerectificeerd moeten worden, dat wil zeggen de notaris zal minimaal aan moeten geven welke appartementenindices door de rectificatie gewijzigd zijn.

Indien het nodig is een ingeschreven splitsingstekening te rectificeren zal dezelfde procedure gevolgd moeten worden als bij aanvraag complexaanduiding, echter met dit verschil dat de complexaanduiding gehandhaafd blijft.