

*‘Een splitsing doe je er
niet zomaar even bij’*



Roel Mertens

‘Muurtje verplaatsen heeft consequenties’

Wat kun je als (kandidaat-)notaris leren van een professor vastgoedeconomie, executie- en beslagrecht, internationaal goederenrecht of fiscaal concernrecht? Veel! De kennis op universiteiten is eindeloos. Voor deze rubriek praten wij elk nummer met een andere hoogleraar. We maken een rondje door het land met de vraag: ‘Wat kan het notariaat van u leren?’ Deze keer krijgen we les van Roel Mertens.

TEKST Jessica Hendriks | BEELD Truus van Gog

Wat is er zo interessant aan appartementsrecht? Het is een heel technisch rechtsgebied en bevat veel rechtsverhoudingen. In een appartementensplitsing zitten zowel mede-eigendomsverhoudingen als verenigingsrechtelijke verhoudingen. Dat loopt allemaal door elkaar en kan heel ingewikkeld zijn. Kantoren, winkels, woningen, parkeergarages en soms zelfs een treinstation: dat allemaal in een gesplitst complex. Denk maar aan Hoog Catharijne in Utrecht, dat zit zo ingewikkeld in elkaar, daar is bijna niet meer uit te komen.’

LAND DER BLINDEN

‘Ik ben er zo ingerold. Ik ben in 1982 rechten gaan studeren in Maastricht. Ik zat in de eerste lichte van die opleiding in die stad. En toentertijd moesten we veel opstellen schrijven. Iedere zes weken een. En zo schreef ik er toen ook al een over appartementsrecht. Ik ben in 1989 gepromoveerd op het proefschrift over appartementsrecht en toen universitair docent internationaal handelsrecht geworden. Heel wat anders. Maar ik ben altijd over appartementsrecht blijven publiceren. Toen hield bijna niemand zich ermee bezig, dan ben je al snel “eenooig in het land der blinden”. Intussen is het wel een heel belangrijk rechtsgebied geworden. Er zijn in Nederland inmiddels 1,2 miljoen appartementsrechten met een woonbestemming.’

FRICTIE

‘In 1995 ben ik advocaat geworden. Ook in mijn praktijk komen appartementsrechten vaak aan de orde. De meeste conflicten die bij mij op het bureau belanden, gaan over wie moet wat betalen? En wie mag wat gebruiken? Welk deel van een gebouw is voor exclusief gebruik van een eigenaar en wie betaalt reparaties daaraan? Wat ook vaak gebeurt: een akte van splitsing die niet correct wordt nageleefd binnen de Vereniging van Eigenaars (VvE). En dan is er altijd wel iemand die zegt dat de regels niet goed worden gevolgd. Een andere belangrijke topic in het appartementsrecht is de combinatie tussen een grooteigenaar – bijvoorbeeld een woningcorporatie – en losse eigenaren. Dat kan behoorlijk frictie opleveren. Bij meer dan 50 procent van de stemmen heeft die grooteigenaar de zeggenschap in zo’n VvE. En die zeggenschap wordt ook weleens misbruikt, moet ik eerlijk zeggen. Bijvoorbeeld een belegger die na 25 jaar uitpopt, maar weinig onderhoud heeft verricht in al die jaren. Als het complex dan wordt verkocht, lopen de eigenaars tegen het probleem aan dat er niet genoeg geld in de kas zit om allerlei nodige reparaties te verrichten. Als je dan tegen die belegger wil procederen, houdt de vergadering dat tegen omdat die belegger de meerderheid van stemmen heeft.’

MAATWERK

‘Notarissen moeten wat meer maatwerk leveren als het gaat om akten van splitsing en reglementen van splitsing. Er wordt soms te gemakkelijk een model overgenomen, waardoor er bijvoorbeeld niet goed wordt nagedacht over de kosten die moeten worden doorberekend. Wie moet welke kosten betalen? Er wordt ook heel weinig uitleg gegeven. Ik pleit ook altijd voor een considerans bij een akte van splitsing. Daarin kan dan worden vermeld waarom ervoor gekozen is de kosten

te verdelen zoals ze zijn verdeeld. In Nederland mag volgens de Hoge Raad bij uitleg van een akte van splitsing alleen worden uitgegaan van dat wat in de openbare registers is ingeschreven. Dus als het niet in de akte staat, kunnen we het aan de notaris vragen, maar dat heeft juridisch geen waarde.’

VERDIEPEN

‘Een splitsing doe je er niet zomaar even bij. Je moet jezelf echt verdiepen in het rechtsgebied en weten waar je het over hebt. Ik zie te vaak akten voorbijkomen, waarbij ik denk: “Dit is iemand die het nog niet vaak heeft gedaan.” Dat zie je meteen omdat er bijvoorbeeld niet is nagedacht over de kostenverdeling. Of er zitten fouten in waardoor de kosten aan een eigenaar zijn toebedeeld. Ik heb een geval gehad waarbij de eigenaar van het commerciële deel alle puin zelf moest betalen. De eigenaar van de woningen betaalden daar niet aan mee. Maar de eigenaar van het commerciële deel moest wel meebetalen aan de vensters en ramen van de eigenaar van de woningen in plaats van dat dan alleen bij de huizenbezitters neer te leggen. Notarissen moeten altijd op locatie gaan kijken of de ruimten die op de splitsingstekeningen staan er ook daadwerkelijk zijn. En of ze ook zo zijn zoals op de tekening staat. Dat hoort bij het werk. Calculeer het in. Het gebeurt geregeld dat tijdens de bouw wordt besloten een muurtje te verplaatsen of een gemeenschappelijke ruimte te laten vervallen. Dat heeft consequenties. Schoonheidsfoutjes openbaren zich vaak pas later tot een groot probleem.’ ■



WIE Roel Mertens
WAT Appartementsrecht
WAAR Open Universiteit Heerlen
LES ‘Ga langs en lever maatwerk’