

SLAPENDE VERENIGING VAN EIGENAARS (VVE)



Mr. Ernst Loendersloot
Sr. kandidaat notaris te
Maastricht
Foto: Harry Heuts

Beste Lezer,

Heeft u wel eens van een "slapende vereniging van eigenaars" of "traphuis-constructie" gehoord ? Dan heeft u waarschijnlijk als professional te maken met onroerende zaken. Als u er nog niet van hebt gehoord, lees dan toch door, want er kan u een zware boete boven het hoofd hangen of u kunt uw huis niet meer verkopen.

In Maastricht kennen we de zogeheten traphuis-constructie. Het gaat dan om een beneden- en boven-woning De bovenwoning is te bereiken via de voordeur op de begane grond waar achter direct de trap naar boven is. De woning zelf ligt verder gewoon boven de benedenwoning. Vroeger werd je dan eigenaar van de paar vierkante meter die direct achter de voordeur lagen en (volgens een hoogleraar) daardoor ook van alle ruimte daarboven.

Al jaren geleden heeft het Kadaster duidelijk gemaakt het niet eens zijn met deze gang van zaken omdat die wettelijk niet zou kloppen. Zij hebben alle notarissen in Maastricht toen een brief gestuurd en gemeld dat als de bovenwoning in zo'n gebouw wordt overgedragen dat in het vervolg op de juiste wijze moet gebeuren. Dat wil zeggen door het pand eerst te splitsen in appartementsrechten en dan pas het appartementsrecht voor de bovenwoning over te dragen. Wordt deze weg niet gevolgd, dan is de bovenwoning dus onverkoopbaar.

Deze situaties komen helaas nog wel eens voor, dus als u zo'n bovenwoning heeft, controleer eens of het een "verboden "traphuis-constructie" is.

Stel dat u eigenaar bent van een boven- of onderwoning en de splitsing in appartementsrechten al is gedaan. U kunt dus de woning zonder meer verkopen, maar er hangt u iets anders boven het hoofd. Meestal doet de verplichte Vereniging van Eigenaars namelijk niets en wordt daarom een slapende vereniging genoemd. Dat is een economisch delict waar in ieder geval een boete op staat. Bovendien moet de vereniging ingeschreven zijn bij de Kamer van Koophandel en als dat niet het geval is, is dat weer een overtreding.

Mr. Ernst Loendersloot
kandidaat notaris te Maastricht
Telefoon 043-3509950.

Kijk ook eens op www.ntrs.nl of scan de QR code hieronder.

