

VERHUURVERBOD BIJ APPARTEMENTEN



*[Mr. Ernst Loendersloot](#)
Sr. kandidaat notaris te
Maastricht
Foto: [Harry Heuts](#)*

Beste Lezer,

Aannemers, projektontwikkelaars maar ook eigenaren doen veel moeite om bijvoorbeeld een flatgebouw of een vakantiepark waardevast te maken. Dat gaat dan bijvoorbeeld door bijzondere regels op te stellen waaraan iedereen zich heeft te houden. Meestal gaat dat goed, maar soms niet.

In Groningen was een flat in verschillende appartementsrechten gesplitst. Daarbij was in het splitsingsreglement, dat in de splitsingsakte stond, een bepaling opgenomen dat de woningen helemaal niet verhuurd mochten worden. Ik noem de akte en het reglement vaak wel de Grondwet voor de gezamenlijke eigenaren.

Vervolgens werd een appartement gekocht door iemand die kamers aan studenten wilde verhuren. Toen na de overdracht bleek dat verhuren niet mocht, is deze koper naar de rechter gegaan. De stelling van de koper was dat zo'n algemeen verbod op verhuur wettelijk niet mocht en dat het een te grote inbreuk was op zijn eigendomsrecht.

De rechter bleek echter van mening dat deze vlieger niet opging omdat dit verhuurverbod niet in strijd was met de openbare orde of de goede zeden en er een goede grond was geweest waarom dit verbod er was gekomen. Bovendien stond het verbod in de splitsingsakte en die kon door iedereen worden geraadpleegd bij het Kadaster.

De openbare orde en goede zeden werden aangehaald omdat een verhuur-verbod op zich niet verboden is, maar wel als het een verbod zou zijn om te verhuren aan mensen van een bepaald ras of religie. Zou bijvoorbeeld de regeling zijn geweest dat wel verhuurd mocht worden, maar bijvoorbeeld niet aan katholieken of aan Duitsers, dan zou het verbod onwettig zijn.

In de zaak die de rechter moest beoordelen was van dit soort discriminatie geen sprake en kon gekeken worden of er een redelijke grond was voor het verbod. Die was snel gevonden omdat het een ouder en gehorig pand was dat voornamelijk door ouderen werd bewoond. Aangezien huurders zich meestal anders gedragen dan eigenaren die hun eigen appartement bewonen, was het niet onredelijk om verhuur categorisch te verbieden.

Belangrijk punt is wel dat het verbod in de splitsingsakte stond, die voor iedereen te raadplegen was bij het Kadaster. Als de koper de moeite had genomen om de splitsingsakte met het reglement daar op te vragen, had hij veel problemen kunnen voorkomen. Hij had zich dan nog uit de onderhandelingen met de verkoper kunnen terugtrekken.

Maar als het verbod niet in het splitsingsreglement staat, had de koper dat nooit kunnen weten door bij het Kadaster de akte op te vragen. Als je [de uitspraak](#) leest, kun je de conclusie trekken dat de koper dan niet gebonden is aan het verhuur-verbod.

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

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

