



# Kopers van een appartementsrecht moeten oppassen

Soms kom ik wetsartikelen tegen waarvan ik me afvraag of de wetgever het niet beter had kunnen regelen. In sommige gevallen spant de wetgever het paard zelf achter de wagen. Neem nu bijvoorbeeld de verplichting voor de notaris de bestuurder van de Vereniging van Eigenaren (hierna: VvE) een schriftelijke verklaring te vragen.

## Wat koopt u eigenlijk?

Als u een appartement koopt, is het natuurlijk de bedoeling dat het aan de verwachtingen die u van dat appartementsrecht heeft, beantwoordt. Als dat niet het geval is, ontstaan er problemen. Vragen als: had u als koper beter moeten opletten en beter moeten doorvragen, of had de verkoper u (ongevraagd) moeten voorlichten, worden dan belangrijk. Als uitgangspunt geldt dat het verkochte 'aan de overeenkomst moet beantwoorden'. Maar wat koopt u precies als u een appartement koopt? Heeft u de notariële akte er weleens op nageslagen en zorgvuldig gelezen wat er destijds precies aan u geleverd is?

## Appartementsrecht

Als notaris merk ik vaak dat 'kopers van een appartement' niet door hebben dat zij iets anders geleverd krijgen dan wat zij vaak denken. Zij krijgen namelijk niet een appartement geleverd, maar een appartementsrecht. Dat recht omvat een exclusief **gebruiksrecht** van het door hen 'gekochte' appartement. Maar dat recht omvat meer: de koper wordt ook mede-eigenaar van het gebouw, waar het appartement deel van uitmaakt en samen met de andere mede-eigenaren is hij (verplicht) lid van een VvE. Aan dat lidmaatschap zijn natuurlijk rechten en plichten verbonden. Mijn ervaring is dat voor veel kopers geldt dat - voor dat zij bij mij aan tafel zitten voor de overdracht van het appartementsrecht - zij weinig weten van die rechten en plichten. Zij hebben zich daar niet in verdiept.

## Notariële bemoeienis

Een appartementsrecht moet verplicht worden overgedragen via de notaris. Kort gezegd moet de notaris ervoor zorgen dat de eigendom van dat recht van de eigenaar naar de koper verhuist en dat de verkoper de verkoop-opbrengst ontvangt. Ook moet de notaris de koper voorlichten over wat het appartementsrecht nu precies inhoudt en wat de financiële consequenties zijn. Om deze wettelijke opdracht goed uit te kunnen oefenen, vraag ik niet alleen aan de verkoper informatie, maar ook aan de VvE.

Sinds een paar jaar staat er in de wet (art. 5:122 leden 5 en 6):

*5. De notaris draagt zorg dat aan de akte van overdracht of toedeling een door het bestuur van de vereniging van eigenaren afgegeven verklaring wordt gehecht, die met betrekking tot de in lid 3 genoemde bijdragen waarvoor de verkrijger aansprakelijk zal zijn, een opgave inhoudt van hetgeen de betrokken appartements-eigenaar op de dag van de overdracht of toedeling aan de vereniging schuldig is. De verkrijger is jegens de vereniging niet verder aansprakelijk dan tot het bedrag dat uit de opgave blijkt.*

*6. De verklaring houdt tevens een opgave in van de omvang van het reservefonds van de vereniging, bedoeld in artikel 126 lid 1.*

Ik heb me altijd over deze regeling verbaasd. Niet omdat ik gegevens moet opvragen en de koper hierover moet informeren, maar over de praktische gevolgen hiervan. Veruit de meeste koopovereenkomsten worden niet via de notaris gesloten. Vaak is er een



De verklaring van het bestuur van de VvE moet niet alleen onderdeel zijn van de notariële akte, maar ook van de koopakte

makelaar bij betrokken of ondertekenen de verkoper en koper een door hen ergens op de kop getikt model van een koopovereenkomst. Op basis van die overeenkomst zal de notaris de levering van het appartementsrecht verzorgen. Maar wat zijn de gevolgen als de notaris vervolgens bij de VvE informeert en voor de koper tegenvallende informatie krijgt? Ik stel bovendien de vraag of er - voor zover het bestuur van de VvE bekend - binnenkort ook andere zaken zullen spelen die voor de koper van belang kunnen zijn, bijvoorbeeld een aanmerkelijke verzwaring van de financiële bijdrage. Op zich niet zo'n vreemde vraag, al zeg ik het zelf. U kunt zich voorstellen dat als de VvE met een niet rooskleurig antwoord komt, het zwarte-pietenspel zal beginnen. Had de verkoper het de koper moeten mededelen of had de koper moeten doorvragen? Dit is voldoende voer voor advocaten.

Ik ben daarom van mening dat de verklaring van het bestuur van de VvE niet alleen onderdeel moet zijn van de notariële akte, maar ook van de reeds eerder opgestelde koopakte. Dit voorkomt later teleurstellingen en problemen. U zult daar natuurlijk geen last van hebben, want ik heb u vandaag gewaarschuwd! ■