

ALGEMENE TOELICHTING MANDELIGHEID

Mandeligheid ontstaat wanneer de eigenaars van twee of meer woningen ('erven') een onroerende zaak (gelegen bij die woningen) samen in eigendom hebben. Deze gezamenlijke eigendom (hierna te noemen: 'de mandelige zaak') behoort bij de woningen en wordt door die eigenaars gezamenlijk gebruikt. Daarbij kan gedacht worden aan een parkeerterrein bij woningen, een fietsenstalling, een speelplaats, een scheidsmuur, hek of heg tussen twee woningen of een recreatieruimte bij bejaardenwoningen.

Bij mandeligheid zijn de mede-eigenaars samen verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de mandelige zaak. De kosten hiervan zijn voor alle mede-eigenaars samen. Ook is iedere mede-eigenaar verplicht om alle overige mede-eigenaars toegang tot de mandelige zaak te verlenen. Een aandeel in de mandelige zaak kan niet 'los' worden verkocht. Het aandeel is verbonden aan de eigendom van een onroerende zaak (de woning), en moet bij verkoop van de onroerende zaak worden meeverkocht.

In verband met deze gemeenschappelijke eigendom worden in de akte van mandeligheid de rechten en plichten voor de eigenaars vastgelegd.

Het doel van de akte is om de mandelige zaak te bestemmen tot 'gemeenschappelijk nut' van de woningen van alle mede-eigenaars en om het reglement vast te stellen.

De regels die van toepassing kunnen zijn op de mandeligheid, zijn bijvoorbeeld:

- Iedere mede-eigenaar moet de andere mede-eigenaar toegang tot de mandelige zaak geven, zodat die mede-eigenaar de mandelige zaak kan gebruiken waar die voor bedoeld is.
- De kosten voor onderhoud, schoonmaak, herstel of vernieuwing van de mandelige zaak is voor alle mede-eigenaars samen. Als herstel of vernieuwing van de mandelige zaak nodig is, kan iedere mede-eigenaar eisen dat dit plaatsvindt. Als de mandelige zaak is verzekerd moet de uitkering daarvan worden gebruikt om het herstel of de vernieuwing uit te laten voeren. Zijn deze kosten gemaakt doordat een van de eigenaars de mandelige zaak niet op de juiste manier gebruikt, dan komen die kosten voor zijn rekening.
- De kosten die voor de mandelige zaak gemaakt worden, zijn voor alle mede-eigenaars samen naar evenredigheid van ieders deel daarin.
- De mede-eigenaars zorgen samen voor het beheer van de mandelige zaak. Zij kunnen ervoor kiezen een externe beheerder aan te stellen.
- Als een van de mede-eigenaars dit wenst, kan hij de andere mede-eigenaars verzoeken deel te nemen aan een vergadering. Hierbij kunnen regels worden opgenomen voor het oproepen van een vergadering, voor het uitbrengen van een stem en voor het nemen van besluiten in die vergadering
- Als een mede-eigenaar zijn woning met het daarbij behorende aandeel in de mandelige zaak verkoopt, moet hij alle regels die van toepassing zijn op de woning en de mandelige zaak opleggen aan de volgende eigenaar. Deze volgende eigenaar is verplicht zich aan al die regels te houden.
- De mandeligheid eindigt onder meer als de bestemming van de mandelige zaak eindigt of als het nut van de mandelige zaak eindigt.
- Alle kosten die te maken hebben met het bestemmen tot mandeligheid komen voor rekening van alle mede-eigenaars, naar evenredigheid van hun aandeel.