



# BVD ADVOCATEN

## juridische partner voor VvE's

*'Goedemorgen, je spreekt met Andries.'*

Halverwege de ochtend gaat de telefoon op kantoor van BVD advocaten. Andries wordt doorverbonden met Cornelis Klepper, advocaat bouw & vastgoed en gespecialiseerd in VvE-kwesties.

Andries is beheerder van een VvE met een hoofdsplitsing en meerdere ondersplitsingen. Meestal heeft hij vooral te maken met praktische issues rondom het beheer, maar nu lijkt het erop dat juridisch advies nodig is. Hij zoekt voor het eerst contact met BVD advocaten.

*'Ik ben beheerder van een VvE met een hoofdsplitsing en ondersplitsingen. Daar heb ik een vraag over. Komt het even gelegen dat ik je bel of werken jullie liever op afspraak?',* vraagt hij aan Cornelis.

*'Nee, goed dat je belt. Laten we even naar de situatie kijken en dan zie ik snel genoeg of ik je meteen kan helpen of niet.'*

Andries vertelt hoe in de hoofdsplitsing een onderscheid is gemaakt tussen winkels en woningen. *'In de ondersplitsingen zijn de winkelpanden en afzonderlijke wo-*

ningen vervolgens gesplitst. Binnen de hoofdsplitsing speelt nu een discussie over noodzakelijk onderhoud in verband met lekkage. De vraag is of de kosten van deze werkzaamheden voor de winkels, de woningen of de hoofdsplitsing zijn. Omdat er nu een lekkage is moeten we snel handelen. Wat kun je mij hierover adviseren?’

Cornelis heeft een soortgelijke vraag vaker voorbij zien komen. Soms is de verhouding tussen de verschillende splitsingen complex. Hij reageert:

*‘In de meeste gevallen is het zo dat de gehele buitenschil van het gebouw behoort tot de gemeenschappelijke gedeelten van de hoofd-VvE. Dit betekent dat de kosten van noodzakelijk onderhoud door de hoofd-VvE gedragen moeten worden als de lekkage inderdaad aan de buitenschil van het gebouw optreedt. Verder is in de meeste splitsingsreglementen geregeld dat het bestuur van de VvE gerechtigd is om noodmaatregelen te treffen. Je kunt dus overwegen om direct een loodgieter in te schakelen namens de hoofd-VvE. Als blijkt dat een noodreparatie niet voldoende is, zal er een vergadering belegd moeten worden om een besluit te nemen over duurzaam herstel. Om volledige zekerheid over deze route te verkrijgen is het nodig dat ik de splitsingsakte van de hoofd-VvE bekijk.*

Vanwege de urgentie peilt Andries binnen welke termijn een reactie mogelijk is. Hij hoopt maar op enige haast.

*‘Als het jou lukt om die splitsingsakte vanmorgen nog toe te sturen, kom ik er uiterlijk morgenochtend bij je op terug’, geeft Cornelis aan. ‘In dat geval maken we ook meteen een afspraak over de kosten van onze dienstverlening.’*



Andries, opgelucht: *‘Laten we het op die manier doen. Ik stuur de splitsingsakte zo naar je toe. Fijn dat je er op korte termijn naar kunt kijken!’*



#### **BVD advocaten**

**mr. B.J. (Bertjan) Agteresch**

☎ 06 30 20 52 41

@ agteresch@bvd-advocaten.nl

**mr. C.T. (Cornelis) Klepper**

☎ 06 53 14 25 19

@ klepper@bvd-advocaten.nl

[www.bvd-advocaten.nl](http://www.bvd-advocaten.nl)

BVD advocaten is al lange tijd actief in de VvE-branche. VvE-beheerders en -besturen weten het kantoor te vinden als er ‘juridische issues’ zijn. Ze zien het soms als een hele stap om een advocaat in te schakelen. ‘Wat ons betreft niet nodig’, aldus Cornelis Klepper en Bertjan Agteresch, beiden advocaat bij BVD advocaten. ‘Wij sparren graag met beheerders en bestuurders van VvE’s. Soms is een bescheiden advies al voldoende om vastgelopen discussies vlot te trekken. Dat hoeft niet veel te kosten en in alle gevallen geven we vooraf een accurate inschatting van de kosten.’ Soms is steviger ingrijpen noodzakelijk. ‘Niet in elke situatie is een grondig advies of een goed gesprek

voldoende om weer on speaking terms met elkaar te komen. Indien nodig voeren wij dan ook – in nauw overleg met de VvE – een procedure bij de rechtbank.’

**Onze advisering beslaat de volledige breedte van het VvE-recht. Veelvoorkomende thema’s zijn:**

- Achterstallig onderhoud
- Aansprakelijkheid beheerder
- Vernietiging besluiten
- Problemen bij gemengde complexen
- Complexe situaties met ondersplitsingen
- Discussie over wijziging splitsingsaktes
- Geschillen over breukdelen



# ACHTERSTALLIG ONDERHOUD: WIE KAN WAT?

Door: mr. B.J. Agteresch en mr. C.T. Klepper, advocaat bij BVD advocaten

Niet elke VvE loopt op onderhoudsgebied op rolletjes. Er zijn VvE's die het niet zo nauw nemen met onderhoud. Ook zijn er volop VvE's met een lege kas. Dat leidt in de praktijk vaak tot achterstallig onderhoud. Dit artikel behandelt de juridische aspecten van het verhelpen van achterstallig onderhoud van gemeenschappelijke gedeelten.

#### Wie draagt verantwoordelijkheid?

De verantwoordelijkheid voor het onderhoud binnen een appartementencomplex wordt geregeld in de splitsingsakte. Daarbij wordt in de meeste gevallen een modelreglement van toepassing verklaard. Dit modelreglement vormt bij achterstallig onderhoud een spoorboekje. Wat zegt Modelreglement 2017 bijvoorbeeld over (achterstallig) onderhoud?

- De VvE zorgt voor het onderhoud en herstel van gemeenschappelijke gedeelten;
- In het Huishoudelijk reglement kan dit onderhoud verder worden geregeld;
- De eigenaars dragen naar hun breukdelen bij in schulden en kosten die voor de gezamenlijke eigenaars zijn;
- Onder deze schulden en kosten vallen ook schulden en kosten a) in verband met het onderhoud van gemeenschappelijke gedeelten en b) welke verband houden met noodzakelijke herstelwerkzaamheden, vernieuwingen en vervangingen van gemeenschappelijke gedeelten (tenzij daarvan uitdrukkelijk is afgeweken);
- De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten berust bij het bestuur. Dan moeten deze onderhoudswerkzaamheden wel op een vastgestelde begroting voorkomen. Anders moet het bestuur door de vergadering specifiek zijn gemachtigd.

In een splitsingsakte kan natuurlijk worden afgeweken van een modelreglement. Ook verschillen de diverse modelreglementen onderling.

De primaire verantwoordelijkheid van onderhoud van gemeenschappelijke gedeelten ligt bij de VvE. En dus bij alle leden gezamenlijk. Op vergaderingen is onderhoud vaak een vast agendapunt. Het bestuur zal echter geregeld de leiding nemen.

#### Wat kan een eigenaar doen?

De praktijk rond onderhoud is weerbarstig. Zeker voor kleinere VvE's vormt fors toekomstig onderhoud een steen in de maag. Voor andere VvE's is onderhoud door allerlei conflicten een terugkerend discussiepunt. Daarnaast komt struisvogelgedrag nogal eens voor. Het kan zijn dat één of enkele eigenaars wél onderhoud willen, maar de VvE niets doet. Resultaat: de verloedering slaat alsmaar verder toe.

Een eigenaar kan de VvE aanzetten tot het doen van noodzakelijk onderhoud. Dat kan door deze punten op de agenda van de VvE te zetten. Dan kan erover worden vergaderd. De eigenaar kan dan een besluit uitlokken. In dat geval kunnen zich meerdere situaties voordoen. Zo kan de VvE geen toewijzend besluit nemen (scenario 1). Ook kan de VvE een besluit aanvaarden waar een eigenaar het niet mee eens is (scenario 2).

In scenario 1 kan de eigenaar een vervangende machtiging vragen aan de kantonrechter. Dat recht is verwoord in artikel 5:121 BW. Met die machtiging wordt de toestemming van andere appartementseigenaren of van de VvE vervangen. De rechter verleent deze machtiging alleen als de medewerking of toestemming zonder redelijke grond wordt geweigerd of niet in behandeling wordt genomen. Op die manier kan een eigenaar dus de VvE 'verplichten' om achterstallig onderhoud op te lossen.

Een voorbeeld ter verduidelijking: het kan zijn dat een VvE 'oude' standleidingen niet wil vervangen of opknappen. Dit terwijl een grote kans op ernstige lekkages bestaat. Dan kan een eigenaar op een gegeven moment de kantonrechter om vervangende toestemming vragen. In dat geval moeten de andere eigenaren meedragen in de kosten van herstel.



Als sprake is van een urgente situatie waar noodzakelijk herstel direct geboden is, kan een eigenaar ook achteraf vervangende toestemming vragen. Dan laat de eigenaar eerst het probleem verhelpen, waarna hij de kosten verdeelt binnen de VvE. Hij moet dan wel toestemming hebben van ofwel de VvE ofwel de kantonrechter.

In scenario 2 kan de eigenaar het besluit van de VvE proberen te vernietigen. Dan past de eigenaar artikel 5:130 BW toe. Let op: een eigenaar moet binnen een maand na de dag waarop hij kennis heeft gekregen van het besluit de gang naar de kantonrechter maken. Vernietiging kan bijvoorbeeld volgen als een besluit is genomen in strijd met de statuten, maar ook indien sprake is van strijd met redelijkheid en billijkheid.

Bij achterstallig onderhoud kan artikel 5:130 BW bijvoorbeeld in stelling worden gebracht als wordt besloten de standleidingen pas over 10 jaar te vervangen, terwijl reeds nu sprake is van een acuut probleem.



De eigenaar kan bij achterstallig onderhoud niet zomaar stoppen met betalen van de VvE-bijdrage. Dat is in de rechtspraak al meermaals uitgemaakt. De eigenaar moet gebruikmaken van de route via het uitlokken van het besluit, art. 5:121 BW en art. 5:130 BW. Juridisch gezien moet die route worden gevolgd. Als dat niet gebeurt, maakt een rechter korte metten met zo'n opschorting. Praktisch gezien kan een eigenaar wellicht wel degelijk effect bereiken.

#### Wat kan de VvE doen?

De VvE heeft een verantwoordelijkheid om achterstallig onderhoud te voorkómen en op te lossen. Dat doet VvE in de eerste plaats door besluiten te nemen met betrekking tot onderhoud. Vaak wordt het bestuur door de VvE tot op zekere hoogte gemachtigd om te handelen. Ook richten beheerders zich op het verhelpen van achterstallig onderhoud.

In het verhelpen van achterstallig onderhoud heeft het bestuur een spilfunctie. Zelfs als het bestuur niet gemachtigd is, is dat zo. Dan kan het bestuur ook bepaalde urgente zaken agenderen en onder de aandacht brengen. Ook kan het bestuur zich inspannen om draagvlak te creëren.

Soms loopt de VvE tegen lastige problemen aan, bijvoorbeeld in situaties waarin een gemeenschappelijk gedeelte enkel bereikt kan worden via een privégedeelte. Sommige eigenaars weigeren pertinent om herstel via die weg te laten plaatsvinden.

Uit de rechtspraak volgt dat de VvE zich ook op artikel 5:121 BW kan beroepen. De VvE kan de toestemming om vanuit het appartement van een bewoner onderhoud te laten plaatsvinden verlenen. Dat kan als de eigenaar zonder redelijke grond toestemming weigert. Bij veel spoed kan de VvE gebruikmaken van een kort geding.

#### Wat kan de gemeente doen?

De gemeente kan bij achterstallig onderhoud van een appartementencomplex gebruikmaken van bestuursdwang. Voor de gemeenschappelijke gedeelten is de VvE verantwoordelijk. De gemeente kan dan de VvE sommeren tot het verhelpen van het achterstallig onderhoud. Ook kan de gemeente elke eigenaar afzonderlijk als 'overtreder' aanmerken.



De kosten van de bestuursdwang kan de gemeente verhalen op zowel de VvE als op de afzonderlijke eigenaren. Deze eigenaren zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de schulden van de VvE (artikel 5:113 lid 5 BW).

#### Afrondend

Achterstallig onderhoud lijkt vooral een praktisch probleem te zijn. Een goede samenwerking binnen een VvE is niet iedereen vergeven. Conflicten binnen een VvE hebben niet zelden te maken met dit achterstallig onderhoud. Juridisch gezien zijn er diverse instrumenten beschikbaar die ingezet kunnen worden. Op die manier kan achterstallig onderhoud (zo nodig gedwongen) worden verholpen. Maar voorkómen is beter dan genezen!

Kijk voor meer informatie op  
[www.appartementeneigenaar.nl](http://www.appartementeneigenaar.nl)