

Optreden tegen eigenaar die alle regels aan zijn laars lapt.

In de praktijk wordt dikwijls de vraag gesteld op welke wijze de VvE kan optreden tegen de eigenaar die 'alle regels aan zijn laars lapt'.

door mr Kim Kroon, Van Till Advocaten te Amsterdam.

Wat kan worden ondernomen tegen de eigenaar die weigert zijn servicekosten te betalen? En wat te denken van de eigenaar die een schotelantenne aan de buitenzijde van zijn appartement bevestigt, terwijl hem dit uitdrukkelijk wordt verboden? In deze bijdrage zal aan de orde komen wat in zulke gevallen door de VvE kan worden ondernomen.

Welke regels?

In de wet, de splitsingsakte, het toepasselijk Modelreglement en (eventueel) het huishoudelijk reglement wordt bepaald aan welke regels de appartementseigenaren zich moeten houden. De splitsingsakte vormt als het ware de basis voor de VvE, hierin worden de meest belangrijke regels genoemd die van belang zijn voor de VvE. In de splitsingsakte wordt meestal verwezen naar (een versie van) het toepasselijk Modelreglement; de wijzigingen en aanvullingen op dit modelreglement worden vermeld in de splitsingsakte. Een huishoudelijk reglement bevat aanvullende, praktische regels over het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken. Echter, niet bij alle VvE's is een dergelijk huishoudelijk reglement in gebruik.

Servicekosten worden niet betaald

Het komt vaak voor dat een eigenaar zijn maandelijkse servicekosten niet voldoet. Allereerst is het dan van belang de betreffende eigenaar daarop aan te spreken, zodat eventuele misverstanden op die manier uit de weg kunnen worden geruimd. Zo komt het dikwijls voor dat als een eigenaar geen servicekosten meer betaalt, hij daartoe is overgegaan omdat hij bijvoorbeeld van mening is dat de VvE juist geld aan hem zou moeten betalen in verband met een bepaalde vordering. In juridische termen wordt dit ook wel aangeduid als 'verrekening' (beide vorderingen kunnen met elkaar worden verrekend) of 'opschorting' (de eigenaar schort betaling op, zolang de VvE niet voldoet aan de vordering van de eigenaar).

Of de eigenaar een gerechtvaardigd beroep kan doen op verrekening of opschorting hangt allereerst af van de vraag of er inderdaad sprake is van een vordering die de eigenaar op de VvE heeft. Als dit niet het geval is, dan is het beroep op verrekening of opschorting van de betreffende eigenaar niet gerechtvaardigd. In dat geval zal de (hierna te beschrijven) procedure tot incassering van de servicekosten moeten worden doorgezet om betaling van de eigenaar te bewerkstelligen. Van belang is nog dat in het nieuwste Modelreglement (2006) wordt bepaald dat betaling van de voorschotbijdragen (servicekosten) niet kan worden verrekend of

opgeschort met een vordering op de VvE (artikel 11 lid 3). In het geval deze versie van het Modelreglement toepasselijk is, dan kan betaling van de servicekosten in het geheel dus niet worden verrekend of opgeschort door een eigenaar; betaling zal hoe dan ook moeten plaatsvinden.

Indien een eigenaar zijn servicekosten niet betaalt, is hij – naast de verschuldigde servicekosten – ook in ieder geval rente verschuldigd aan de VvE (zie hiervoor artikel 6 Modelreglement 1992 en artikel 13 Modelreglement 2006). Daarnaast zijn in het huishoudelijk reglement vaak aanvullende bepalingen opgenomen, waarin wordt vermeld of er betalingsherinneringen worden verzonden en welke kosten hieraan zijn verbonden. In het geval betaling alsnog uitblijft, dan zal een gerechtelijke procedure aanhangig moeten worden gemaakt om een ‘executoriale titel’ te verkrijgen. Dit betekent dat in een rechterlijke uitspraak moet worden vastgelegd dat de betreffende eigenaar ook moet overgaan tot betaling van het verschuldigde bedrag.

Als de te vorderen geldsom niet meer bedraagt dan € 5.000,- dan zal deze procedure moeten worden gevoerd bij de sector kanton van de rechtbank. De VvE kan dan in eigen persoon procederen of daarvoor bijvoorbeeld een deurwaarder inschakelen. Bedraagt de vordering meer dan € 5.000,- dan moet een procedure worden gevoerd bij de rechtbank, waarvoor inschakeling van een advocaat nodig is. Voor wat betreft het starten van een gerechtelijke procedure bepalen de meeste Modelreglementen dat het bestuur daarvoor toestemming nodig heeft van de vergadering van eigenaren (zie bijvoorbeeld artikel 41 lid 4 Modelreglement 1992). Het meest recente Modelreglement bepaalt dat dit niet nodig is voor het voeren van incassoprocedures (zie artikel 53 lid 5 Modelreglement 2006). Let wel, als de VvE de vordering aan de rechter voorlegt en de betreffende eigenaar nog steeds van mening is dat hij een gerechtvaardigd beroep kan doen op verrekening of opschorting, dan kan deze eigenaar in de lopende procedure een ‘reconventionele vordering’ instellen. Op deze manier kan de eigenaar zijn vordering op de VvE in dezelfde procedure aan de rechter voorleggen en wordt de zaak als geheel behandeld.

Als de rechter vervolgens bij vonnis heeft bepaald dat de eigenaar moet overgaan tot betaling van de servicekosten, dan is de eigenaar daartoe gehouden. Mocht hij dan nog niet overgaan tot betaling, dan kan beslag worden gelegd op zijn bezittingen die in het uiterste geval kunnen worden verkocht. Van de opbrengsten kan dan de schuld aan de VvE worden voldaan.

Overigens zij vermeldt dat als een appartementseigenaar zijn appartement verkoopt en er sprake is van een achterstand in de servicekostenbijdragen, de wet bepaalt dat deze achterstand ook kan worden ‘doorberekend’ aan de nieuwe eigenaar: deze is samen met de oude eigenaar ‘hoofdelijk’ aansprakelijk. De term hoofdelijk betekent dat de VvE kan kiezen of de oude of de nieuwe eigenaar wordt aangesproken op betaling. Als de nieuwe eigenaar tot betaling van het bedrag wordt gehouden, dan kan deze dit natuurlijk wel verhalen op de oude eigenaar.

Overigens is het belangrijk om op te merken dat het alleen kan gaan om servicekosten van het lopende en het voorgaande jaar (zie artikel 5:122 BW).

Overtreding overige VvE-regels

Het kan ook voorkomen dat een eigenaar andere VvE-regels niet nakomt. Een veelgehoorde problematiek betreft de schotelantennes. In het Modelreglement of het huishoudelijk reglement wordt vaak bepaald dat dergelijke antennes niet aan de gevel mogen worden bevestigd, echter, als een eigenaar dat toch heeft gedaan dan rijst de vraag hoe daartegen kan worden opgetreden. Dezelfde vraag geldt overigens ook voor andere geconstateerde overtredingen.

Ingevolge het Modelreglement (artikel 29 Modelreglement 1992 en artikel 41 Modelreglement 2006) zal de betreffende eigenaar eerst schriftelijk moeten worden gewaarschuwd om hem op de overtreding of niet-nakoming te wijzen. Deze brief moet aangetekend worden verzonden, zodat zeker is dat de eigenaar de brief ook daadwerkelijk zal ontvangen. Het is goed om in deze brief alvast te vermelden dat aan de eigenaar een boete zal worden opgelegd, in het geval hij aan de waarschuwing geen gehoor geeft. In de splitsingsakte of het huishoudelijk reglement wordt bepaald hoe hoog dit boetebedrag kan zijn, ook kan dit boetebedrag zijn vastgesteld door de vergadering. Vervolgens krijgt de eigenaar (in ieder geval) een maand de tijd om aan de waarschuwing te voldoen. Voldoet hij hieraan niet dan kan het bestuur hem een boete opleggen. Het geven van een waarschuwing en het opleggen van een boete laten onverlet dat de eigenaar ook aansprakelijk kan worden gesteld voor de schade die is ontstaan ten gevolge van de overtreding.

Ingevolge het Modelreglement 1992 kan de boete enkel per overtreding worden opgelegd. In het geval van de schotelantenne kan de boete dus eenmalig worden opgelegd. Ingevolge het Modelreglement 2006 kan de boete echter ook per dag worden opgelegd, hetgeen er in het geval van de schotelantenne op neerkomt dat de VvE per dag dat de overtreding voortduurt een boetebedrag kan opleggen. De boetebedragen komen ten bate van de VvE. Let wel: als de eigenaar weigert het boetebedrag te voldoen en de VvE wenst de boetebedragen geïncasseerd te krijgen, dan zal ook voor deze vordering van de VvE eenzelfde route moeten worden bewandeld als in geval van incassering van de servicekosten. Daarnaast is het zo dat de rechter altijd de bevoegdheid heeft de boete te matigen.

Als ook het opleggen van een boete geen einde maakt aan de overtreding, dan zal de VvE uiteindelijk zijn genoodzaakt om de kwestie aan de rechter voor te leggen die dan zal moeten bepalen of de betreffende eigenaar de regels inderdaad heeft overtreden. De rechter zal tevens oordelen of de eigenaar de overtreding moet beëindigen en of hij zal zijn gehouden het boetebedrag aan de VvE te betalen.

Tot slot

In het geval wordt geconstateerd dat een appartementseigenaar zich niet aan de VvE-regels houdt is het van belang om 'de eigen VvE-regelgeving' er goed op na te slaan. De juiste 'route' dient te worden gevolgd alvorens een boete op te leggen en/of een (gerechtelijke) procedure te starten.

(bron: VVECENTRAAL.NL)