

■ APPARTEMENTSRECHTEN

Een appartementencomplex, maar geen VvE?

In een akte van splitsing wordt altijd een reglement opgenomen. Een verplicht onderdeel van het splitsingsreglement is de oprichting van een Vereniging van Eigenaars (VvE). Toch is er niet bij ieder complex een VvE. Hoe zit dat?

Splitsingsakte en reglement. Een splitsing in appartementsrechten komt tot stand door een notariële akte van splitsing. Daarin wordt onder meer een beschrijving van de privégedeelten van de appartementen opgenomen. Ook moet een splitsingsakte een reglement bevatten. Daarin worden bijvoorbeeld de gemeenschappelijke zaken omschreven en opgesomd wat de gemeenschappelijke schulden en kosten zijn.

Oprichting VvE

Verplicht. Bij de splitsingsakte komt ook de VvE tot stand. Een splitsingsakte is daarmee tegelijk de oprichtingsakte van de VvE en bevat de statuten. De oprichting van een VvE is een verplicht onderdeel van het splitsingsreglement.

Inschrijving bij KvK. Het is bovendien wettelijk verplicht om een VvE in te schrijven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel (KvK).

Oude complexen. Nu zijn er complexen die al 'op leeftijd' zijn. Vroeger was het mogelijk dat een splitsing in appartementsrechten werd gerealiseerd zonder dat er een VvE werd opgericht. Pas sinds 1 december 1972 is het oprichten van een VvE bij een splitsingsakte verplicht gesteld.

Let op. Het niet bestaan van een VvE kan in de praktijk echter vervelende gevolgen hebben, zoals bleek uit een recente rechtszaak.

Wat speelde er bij de rechter?

Drie appartementen. Een pand in Voorburg werd in 1968 gesplitst in drie appartementsrechten. Twee appartementen zijn van één eigenaar (X), het derde appartement is van een andere eigenaar (Y).

Vergadering van eigenaren. Op een gegeven moment wordt er een vergadering van eigenaren gehouden, waarbij onder andere wordt besloten de maandelijkse bijdrage aan de VvE vast te stellen. Y was niet bij die vergadering aanwezig. Doordat X de meerderheid van stemmen had, werd het besluit aangenomen. Y is het daar echter niet mee eens en weigert de bijdrage te betalen. X spant een rechtszaak aan tegen Y.

Oordeel rechter: géén VvE. Het Gerechtshof Den Haag, 17.12.2015 (GHDHA:2015:3464), oordeelt dat er hier geen VvE is. De splitsingsakte regelt wel van alles, maar bevat geen oprichting en statuten van een VvE. De consequentie daarvan is dat er simpelweg geen VvE bestaat. Die kan dus ook geen beslissing over de servicekosten nemen.

Patstelling. Een uiterst vervelende situatie. Er is wel een appartementencomplex, maar geen VvE. Het beheer over de gemeenschap bijvoorbeeld staat daarmee op losse schroeven.

Hoe is dit op te lossen?

Alsnog VvE oprichten. Als u in de praktijk met een dergelijke situatie te maken krijgt, is het zinvol om te proberen de eigenaren zover te krijgen dat er alsnog een VvE wordt opgericht. Hoewel een goed functionerende VvE uiterst nuttig is, zal het in de praktijk toch niet altijd meevallen de eigenaren hiervan te overtuigen. Zeker niet bij kleine complexen, waar de eigenaren al snel hun eigen broek willen ophouden.

Controleer de splitsingsakte. Bij een aan- of verkoop van een ouder appartement is het dus van groot belang om de splitsingsakte na te zien of er wel een VvE is opgericht.

Bij oude complexen is het mogelijk dat er formeel geen VvE bestaat. Controleer daarom altijd de splitsingsakte. Het is van groot belang de eigenaren alsnog zover te krijgen dat er een VvE wordt opgericht en dat deze wordt ingeschreven in het handelsregister.