

Afrekening onjuist: mag de VvE alsnog verrekenen?

Wat nu? De servicekosten blijken gedurende een langere periode niet conform de in de akte van splitsing opgenomen breukdelen aan de appartementseigenaren te zijn doorbelast. Of deze: er verschijnen nakomende kosten voor een inmiddels verkocht appartement, terwijl de VvE bij de levering daar niets over heeft gemeld. De vraag is of en zo ja onder welke omstandigheden deze kosten alsnog verrekend kunnen worden.

Uitspraak 1:

Verkeerde verdeelsleutel: alsnog verrekenen?

Sector Kanton Middelburg, 16 februari 2011: een VvE hanteerde naar nu bleek vanaf 1972 een onjuiste verdeelsleutel. De ALV besloot in 2010 om voortaan wel volgens de akte om te slaan en besloot tegelijkertijd het oud zeer te laten rusten. Wat sommigen jarenlang teveel betaalden werd niet terugbetaald door de VvE. Wat andere eigenaren jarenlang te weinig betaalden werd gekweten.

De benadeelden verzochten bij de kantonrechter om vernietiging van het besluit wegens strijd met de redelijkheid en billijkheid. Zij wilden dat tot verrekening werd overgegaan over de periode 2005 tot 2009. De jaren daarvoor waren kennelijk verjaard.

De kantonrechter liet het besluit om het verleden niet te corrigeren in stand om de volgende redenen:

- in het Modelreglement van de VvE was weliswaar kostenverdeling conform de breukdelen voorgeschreven, maar dat daarin tevens was bepaald dat de ALV een afwijkende kostenverdeling kon bepalen indien de verdeling der lasten volgens geldende verdeelsleutel in strijd is met de redelijkheid en billijkheid. Vast stond dat de exploitatierekeningen afwijkend waren vastgesteld en dat dat nooit geleid heeft tot protesten van appartementseigenaren. Daaruit lijkt de kantonrechter af te leiden, dat de ALV kennelijk meende dat de afwijkingsgrond zich voordeed;
- de kantonrechter acht onaannemelijk dat (de erfgenamen van) appartementseigenaren die dat nu niet meer zijn, bereid zijn om alsnog een hogere bijdrage over de voorbije jaren te betalen dan betaald is. Ook de huidige eigenaren die te weinig betaald hebben, bleken daartoe niet vrijwillig bereid;
- de VvE zou kunnen besluiten uitsluitend de teveel betaalde bijdragen te vergoeden, maar deze bijdragen niet te incasseren bij de (gewezen) eigenaren van andere appartementen. Dat zou betekenen dat de VvE te maken krijgt met een financieel tekort dat uiteindelijk ten laste komt van alle appartementseigenaren. Dat zou weer onbillijk uitwerken ten opzichte van eigenaren die pas na 2009 een appartement verwierven. Ik ben het niet eens met deze uitspraak om de volgende redenen:

De benadeelden verzochten bij de kantonrechter om vernietiging van het besluit wegens strijd met de redelijkheid en billijkheid.

- allereerst is mijns inziens niet de vernietiging van het betreffende vergaderbesluit aan de orde, maar dienen de besluiten over de periode 2005 tot en met 2009 nietig te worden verklaard op grond van het bepaalde in artikel 5:129 lid 1 en 2:14 lid 1 BW. Immers, besluiten tot vaststelling van exploitatierekeningen en verenigingsbijdragen in afwijking van de verdeelsleutel welke in de akte van splitsing is opgenomen, zijn in strijd met de statuten van de rechtspersoon en daarmee nietig. Dat betekent, dat de kantonrechter mijns inziens niet tot het oordeel omtrent de redelijkheid en billijkheid van het besluit kan komen. Artikel 5:130 BW verwijst namelijk alleen naar artikel 2:15 BW. Dat artikel gaat over de vernietiging van besluiten, niet over de nietigheid ervan. Vernietiging vindt kort weergegeven plaats indien een besluit genomen is in strijd met bepalingen die het tot stand komen van besluiten regelen of indien een besluit naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is. Besluiten die van rechtswege nietig zijn, kunnen niet worden vernietigd. De kantonrechter had zich mijns inziens niet ontvankelijk dienen te verklaren. Dat is slechts anders ingeval van samenhang tussen nietigheid en vernietigbaarheid op grond van artikel 94 lid 2 Rv, maar dat doet zich hier mijns inziens niet voor. Vorderingen tot nietigheid dienen bij de rechtbank in een bodemprocedure te worden ingesteld.



- dat de ALV gebruik gemaakt zou hebben van de statutaire mogelijkheid om een afwijkende exploitatierekening vast te stellen blijkt niet uit de uitspraak. Het heeft er meer de schijn van, dat men zich jarenlang vergist heeft. Daar komt bij, dat die afwijkingmogelijkheid alleen zou bestaan als juiste toepassing van breukdelen in strijd met de redelijkheid en billijkheid zou zijn, wat niet aan de orde is.
- het ligt voor de hand dat de mensen die te weinig betaald hebben dat niet terug willen betalen. Dat maakt echter nog niet dat het besluit van de VvE om niet recht te zetten wat scheef is gegaan aanvaardbaar is.
- de overweging dat de VvE zou kunnen besluiten, dat alleen terug te betalen maar het verschil niet in te vorderen, wat zou leiden tot een financieel tekort binnen de VvE acht ik evenmin overtuigend. Een dergelijk besluit is eveneens in strijd met de akte van splitsing, want dan heeft een deel van de appartementen nog steeds te weinig betaald, wat naar mijn mening eveneens nietig zou zijn.

Uitspraak 2: Nakomende kosten

Rechtbank Arnhem, 25 mei 2011: de VvE vorderde van de voormalige eigenaar van een groot aantal verhuurde appartementen vergoeding van de werkelijke stookkosten, ruim na de verkoop en levering van deze appartementen aan derden. De VvE verklaarde bij de levering dat de eigenaar geen schulden aan de VvE had.

De voormalige eigenaar stelde door de handelwijze van (de beheerder van) de VvE te zijn benadeeld, omdat de stookkosten onmogelijk nog aan de huurders konden worden doorbelast. Deze benadeling was volgens de rechtbank onder de gegeven omstandigheden onredelijk tegenover de voormalige eigenaar. Dat temeer, nu door omstandigheden die voor rekening en risico van de VvE komen, de eindafrekeningen stookkosten zo laat (na drie jaar) aan de betreffende eigenaren waren verstrekt. Daarom oordeelde rechtbank, hoewel de vordering van de VvE nog niet was verjaard, dat de VvE onder deze omstandigheden haar rechten had verwerkt.

Uitspraak 2 op uitspraak 1 toegepast

Stel dat in uitspraak 1 zou worden bepaald dat over de jaren 2005-2009 wel verrekening achteraf moet plaatsvinden. Dan zouden (voormalige) appartementseigenaren die te weinig betaald hebben alsnog een naheffing krijgen. Stel dat daarvan appartementen verkocht zijn en dat de VvE bij de levering een 0-verklaring heeft gegeven. In dat geval zouden die voormalige eigenaren volgens uitspraak 2 de dans ontspringen. De kantonrechter in Middelburg heeft in zoverre een punt: kosten voor die appartementen zouden mogelijk niet meer te verhalen zijn. De rest leent zich echter wel voor verrekening.



Mr Richard P.M. de Laat

De Advocaten van Van Riet

Tel: 030 - 263 50 52

E-mail: delaat@vanvanriet.nl

Internet: www.vanvanriet.nl

Mr Richard P.M. de Laat is als partner verbonden aan de sectie Vastgoed van de Advocaten van Van Riet te Utrecht. Hij is onder meer gespecialiseerd in het appartementsrecht en procedeert en adviseert voor diverse opdracht-givers, waaronder VvE'en, beheerders en appartementseigenaren.

Rechtszekerheid

In beide uitspraken staat in wezen de rechtszekerheid tussen de appartementseigenaren onderling centraal. Als hoofdregel geldt, dat zij er op grond van de akte van splitsing op moeten kunnen vertrouwen, dat de gezamenlijke kosten van beheer en onderhoud van het complex op de in de akte van splitsing voorgeschreven wijze over de appartementseigenaren zullen worden verdeeld. In beide uitspraken wordt daarvan afgeweken. In de eerste uitspraak op mijns inziens onjuiste gronden; in de tweede uitspraak lijkt me dat terecht. ■

Deze benadeling was volgens de rechtbank onder de gegeven omstandigheden onredelijk tegenover de voormalige eigenaar.