

Reactie wetsvoorstel verbetering Verenigingen van Eigenaars (VvE)

(31 juli 2015)

Het wetsvoorstel geeft mij aanleiding tot de volgende opmerkingen ten aanzien van artikel 126:

1. De voorgestelde regeling van lid 2 lijkt zijn doel voorbij te schieten voor gesplitste commerciële complexen, zoals kantoren en parkeergarages. Het lijkt daarom wenselijk de regeling uitsluitend van toepassing te verklaren op gebouwen met woningen.
2. Is lid 3 van dwingend recht, in die zin dat de mogelijkheid om te lenen in een reglement of bij vergaderingsbesluit niet kan worden verruimd of worden ingekrompen / verboden? Uit de toelichting leid ik af dat lid 2 dwingend en lid 3 regelend recht betreft, zodat een VvE ook andere leningen kan aangaan dan vermeld in art. 5:126 lid 3 BW (MvT p. 15 één na laatste alinea, p. 19 idem, alsmede p.22 bovenaan). Het is de vraag of dit mogelijk moet zijn.
3. Wellicht kan het in 2011 bij amendement toegevoegde laatste lid worden aangepast in die zin dat het niet dient te gaan om 2/3 van het aantal appartementsrechten maar om 2/3 van het aan die appartementsrechten verbonden aantal stemmen (wat waarschijnlijk de bedoeling is geweest).

Aangenomen dat een VvE ook leningen buiten het kader van art. 5:126 lid 3 BW kan aangaan ontstaat er een gecompliceerde toestand. Er zullen dan schulden zijn die bestaan uit leningen ex lid 3, uit leningen die dat niet zijn en schulden uit andere oorzaak, met geheel verschillende régimes voor deelbaar/ondeelbaar, aansprakelijkheid van verkrijgers, schuldovername van rechtswege of bij aparte overeenkomst (welke overeenkomst in de praktijk zal worden vergeten) en gevolgen van wel of (abusievelijk) niet opgegeven bedragen door de VvE ter gelegenheid van een overdracht. Het zou in ieder geval eenvoudiger worden als voor alle schulden die voor rekening van de verkrijger komen een schuldovername van rechtswege gaat gelden, terwijl buiten het kader van art 5:126 lid 3 BW geen andere leningen door de VvE kunnen worden aangegaan.

Tenslotte nog een opmerking over de mogelijkheid tot het aanbrengen in gesplitste complexen van warmte koude installaties of andere energie besparende voorzieningen (zoals zonnepanelen) die niet gaan toebehoren aan de gemeenschap maar aan een verhurende energie-leverancier (in feite het alternatief voor een lening). In verband hiermee verdient het aanbeveling om aan artikel 117 lid 4 BW toe te voegen: of een recht van opstal.

Mijn reactie mag openbaar worden gemaakt.

Amsterdam, 6 augustus 2015

A.A. van Velten