



Advies Netwerk Notarissen Internetconsultatie Wet verbetering verenigingen van eigenaars

Inleiding

Met dit advies wil Netwerk Notarissen reageren op het wetsvoorstel 'Wijziging van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek in verband met het verbeteren van het functioneren van verenigingen van eigenaars', zoals dat op 31 juli 2015 op www.internetconsultatie.nl is geplaatst. Hierbij reageren wij met name op de onderdelen in het wetsvoorstel die voor de notariële praktijk relevant zijn. Ook besteden wij aandacht aan enkele onderwerpen die niet in het concept-wetsvoorstel zijn geregeld, maar waarvan het wenselijk is dat zij ook worden meegenomen bij de behandeling van het wetsvoorstel.

Opmerkingen bij de voorgestelde wijziging

In het concept-wetsvoorstel wordt een aanpassing beoogd in Boek 5 BW, ten behoeve van het verbeteren van het functioneren van de vereniging van eigenaars bij appartementsrechten. Dit wordt gedaan door enerzijds de mogelijkheid van het aangaan van een geldlening door de vereniging van eigenaars in de wet vast te leggen en anderzijds door in de wet een verplichte omvang van het reservefonds op te nemen.

Wij vragen ons bij lezing van het concept-wetsvoorstel en de bijbehorende memorie van toelichting af op welke wijze rekening is gehouden met de 'slapende VvE'. Bij een groot aantal appartementsrechten bestaat immers geen actieve vereniging van eigenaars, ondanks de wettelijke verplichtingen. Uit cijfers op de website van VvE-belang blijkt dat van de ruim 125.000 VvE's in Nederland meer dan de helft niet functioneert.¹ Onderzoek van Companen uit 2012 leert dat 35% van de VvE's niet zijn ingeschreven bij de Kamer van Koophandel en dat het aannemelijk is dat zich daaronder veel slapende VvE's bevinden.² Bij de overdracht van het appartementsrecht kan de notaris dan geen contact krijgen met de VvE over de achterstallige bijdragen en de omvang van het reservefonds. Vanuit dit oogpunt zou het wenselijk in dit wetsvoorstel en de toelichting daarop aandacht te besteden aan deze 'slapende VvE's'. Wij stellen voor dit te doen door het invoeren van een wettelijk vermoeden: als de verkoper verklaart dat de VvE niet actief is, de VvE niet is ingeschreven in het handelsregister en de notaris geen contactgegevens heeft of kan vinden van een bestuurder of administrateur van de VvE, geldt niet de verplichting een verklaring aan de akte van overdracht te hechten ex art. 5:122 lid 5 BW. In dat geval geldt ook de beperking van de aansprakelijkheid van de verkrijger van het appartementsrecht van art. 5:122 lid 5 BW, laatste zin. Nu er geen verklaring is aangehecht, geldt dat de verkrijger niet aansprakelijk is voor bijdragen die vóór zijn verkrijging opeisbaar zijn geworden.

Vragen bij het concept-wetsvoorstel

- Op grond van het voorgestelde art. 5:113 lid 5 BW wordt bij overgang onder bijzondere titel of toedeling van het appartementsrecht de appartementseigenaar ontslagen uit zijn aansprakelijkheid voor de schuld bedoeld in het voorgestelde art. 5:126 lid 3 BW, voor zover

¹ <https://www.vvebelang.nl/over-vves/activeren-slapende-vve/>.

² Companen, 'Het functioneren van VvE's: update 2012 en verbetervoorstellen', 11 juni 2012, p. 18.

ten aanzien van die schuld aan de verkrijger een opgave is gedaan overeenkomstig het voorgestelde art. 5:122 lid 5 BW. Wij vragen ons af of een rol voor de geldverstrekker hier, vanuit het oogpunt van de geldverstrekker gezien, wenselijk is, nu deze bij dit ontslag uit de aansprakelijkheid in het geheel niet betrokken is. Deze vraag stellen wij met name vanuit het oogpunt van de bereidheid van de geldverstrekker een lening te verstrekken. Het zou wenselijk zijn als aan dit punt in de memorie van toelichting en/of het wetsvoorstel aandacht wordt besteed.

- Een vraag die hiermee verband houdt is in hoeverre zekerheidsrechten kunnen worden gevestigd als zekerheid voor de terugbetaling van de geldlening. De goederen die in de splitsing zijn betrokken kunnen op grond van art. 5:117 lid 2 BW niet worden bezwaard, waardoor het niet mogelijk is een hypotheekrecht te vestigen op de onroerende zaak die gesplitst is. Kan bij het wetsvoorstel op de mogelijkheden tot zekerheidsverstrekking bij het aangaan van een geldlening door de VvE worden ingegaan?
- In de concept-memorie van toelichting wordt niet ingegaan op de aflossing op de lening (gedurende de looptijd). Graag zouden wij op dit punt, ten behoeve van de praktijk, duidelijkheid zien over de mogelijkheid hiertoe: kan bijvoorbeeld een appartementseigenaar het deel van de schuld waarvoor hij aansprakelijk is aflossen en zo worden ontslagen uit de aansprakelijkheid voor de geldlening?
- Op pagina 13 van de concept-memorie van toelichting staat het volgende:
'Notarissen moeten immers bij de overgang van een appartementsrecht ten behoeve van de akte van overdracht reeds de omvang van het reservefonds controleren. Als deze reservering ontoereikend is, dan kunnen zij dat vermelden. De nieuwe mogelijkheden voor het aangaan van leningen veroorzaken evenmin extra handelingen voor het notariaat. Bij de controle van het reservefonds kan de notaris meteen de eventuele schuld door een lening opnemen in de stukken.'

In de huidige praktijk vraagt de notaris bij de VvE de achterstallige bijdragen op, alsmede de omvang van het reservefonds. Deze opgaven worden aan de akte van overdracht gehecht en hiervan wordt melding gemaakt in de akte. Verder wordt in de akte vermeld wat de maandelijkse bijdragen aan de VvE zijn. Als de VvE 'slapend' is wordt hiervan melding gemaakt in de akte. De zorgplicht van de notaris is dus het opvragen van de verklaring van de VvE bij het bestuur en het hechten van deze verklaring aan de akte van overdracht.

- Voor nieuwbouw ontbreekt een specifieke regeling in het wetsvoorstel. Wij vragen ons af of dit bewust is gedaan – en dat ook nieuwbouwcomplexen dus direct aan de vereisten van het voorgestelde art. 5:126 lid 2 BW (met betrekking tot de omvang van het reservefonds) moeten voldoen – of dat een regeling moet worden getroffen voor deze complexen, bijvoorbeeld in die zin dat de omvang van het reservefonds binnen een bepaalde termijn na oplevering van alle appartementsrechten (of een groot gedeelte daarvan) verplicht is.
- Het zou wenselijk zijn dat het mogelijk is op de in de splitsing betrokken onroerende zaken een recht van opstal te kunnen vestigen, bijvoorbeeld ten behoeve van energiebesparende maatregelen (zoals een warmtekoudeopslag-installatie). Het vestigen van een erfdiensbaarheid op de in de splitsing betrokken onroerende zaken is al mogelijk (art. 5:117 lid 4 BW). Zou deze bepaling kunnen worden uitgebreid tot opstalrechten?

Lucienne van der Geld (juridisch directeur)
Irene Visser (senior jurist)

Netwerk Notarissen is een organisatie van 150 notariskantoren in Nederland met bijna 600 juristen die door samen te werken mensen op de kruispunten van hun leven beter van dienst willen zijn. Zij vormen samen een denktank voor de veranderende maatschappij.