

Machtiging voor werkzaamheden in een appartementencomplex

Het komt geregeld voor dat een appartementseigenaar in een appartementencomplex werkzaamheden wil laten verrichten waarvoor de medewerking van andere appartementseigenaren of de Vereniging van Eigenaars (VvE) voor nodig is. Soms wil het geval dat over die werkzaamheden geen overeenstemming is te bereiken. Men kan het bijvoorbeeld niet eens worden over de kosten van de werkzaamheden, de noodzaak ervan of de periode wanneer deze moeten plaatsvinden. Ook kan het zijn dat de appartementseigenaren die geen belang hebben bij de werkzaamheden de besluitvorming daarom blokkeren of vertragen.

Wat nu te doen als een appartementseigenaar meent dat er dringend een reparatie moet worden uitgevoerd, maar de Vergadering van Eigenaars daar geen toestemming voor geeft?

In dat geval heeft de appartementseigenaar het recht om op grond van art. 5:121 BW een verzoek te doen aan de kantonrechter voor een machtiging om de werkzaamheden te kunnen uitvoeren. De kantonrechter zal de machtiging verlenen als de medewerking of toestemming zonder redelijke grond wordt geweigerd. Als de kantonrechter die machtiging verleent, kan de appartementseigenaar de werkzaamheden (laten) uitvoeren en is de toestemming van de Vergadering van Eigenaars niet (meer) nodig.

In spoedgevallen is het zelfs mogelijk om de reparatie eerst uit te voeren en dan achteraf de machtiging te verzoeken van de kantonrechter. Het verdient echter uiteraard de voorkeur om eerst de machtiging te vragen alvorens de werkzaamheden te verrichten. Als de werkzaamheden al zijn uitgevoerd bestaat namelijk het risico dat de kantonrechter de machtiging weigert. In dat geval kan de betreffende appartementseigenaar gedwongen worden om de werkzaamheden ongedaan te maken en/of de daardoor veroorzaakte schade te herstellen.

Het verzoek om een machtiging kan in ieder geval een goed middel zijn om noodzakelijke werkzaamheden binnen een appartementencomplex binnen redelijke termijn te laten plaatsvinden.

Ginio Beij