

VVE: Tijdig een VvE-besluit laten vernietigen



Wanneer een afzonderlijk VvE-lid zich niet kan vinden in een besluit van de VvE heeft deze persoon de mogelijkheid om aan de kantonrechter te verzoeken het betreffende besluit te laten vernietigen. Recentelijk heeft de Hoge Raad meer duidelijkheid verstrekt over de termijn waarbinnen een dergelijk verzoek gedaan zal moeten worden. In deze blog kijken we kort naar de wetgeving hieromtrent en bespreken we [de uitspraak \(het arrest\) van de Hoge Raad](#).

Vernietiging VvE-besluit

Stel uw VvE heeft een besluit genomen waar u grote bezwaren tegen heeft. In dat geval zijn er verschillende gronden waarop u een dergelijk besluit zou kunnen laten vernietigen (artikel 2:15 BW):

- Het besluit is in strijd met de wettelijke of statutaire regels van de totstandkoming van het besluit (bv. vergadering niet juist bijeengeroepen);
- Het besluit is in strijd met de redelijkheid en billijkheid;
- Het besluit is in strijd met het huishoudelijk reglement.

Een verzoek om een VvE-besluit te laten vernietigen dient bij de kantonrechter ingediend te worden binnen één maand nadat de verzoeker kennis heeft genomen of heeft kunnen nemen

van het besluit (artikel 5:130 lid 2 BW). Ten aanzien van een besluit tot wijziging van de splitsingsakte geldt een afwijkende termijn van drie maanden om vernietiging van het betreffende besluit te vorderen (5:140 sub b BW). Als een verzoek te laat is ingediend zal de kantonrechter de appartementseigenaar niet-ontvankelijk verklaren.

Overigens dient een vernietigbaar besluit niet verward te worden met een nietig besluit. Een besluit kan bijvoorbeeld nietig zijn omdat het in strijd is met de splitsingsakte, de wet of de statuten. In tegenstelling tot een vernietigbaar besluit wordt een nietig besluit geacht niet te bestaan en kan derhalve ook geen vernietiging worden verzocht.

Casus

De regels omtrent de termijn voor het verzoeken van vernietiging lijken simpel en éénduidig, maar de praktijk blijkt weerbarstiger. De Hoge Raad heeft echter onlangs [een arrest](#) gewezen waarin de nodige handvatten worden geboden hoe kwesties inzake deze termijn te beoordelen.

In de betreffende zaak had de appartementseigenaar kennis genomen van een VvE-besluit op de dag, 10 december, dat de VvE het besluit had bekendgemaakt via haar website en door het versturen van een e-mail. De vergadering van 23 november waar het besluit oorspronkelijk genomen was had de eigenaar niet bijgewoond. De eigenaar stelde derhalve dat de termijn voor het verzoek tot vernietiging van het besluit pas op 10 december was gaan lopen omdat hij toen pas kennis had genomen van het besluit.

Niet alleen de kantonrechter, maar ook het hof gaven de eigenaar in kwestie ongelijk. Het hof stelt dat van een eigenaar/lid van de VvE in het algemeen mag worden verwacht, indien deze niet aanwezig kan zijn bij de vergadering, dat deze zo spoedig mogelijk uitzoekt welke besluiten genomen zijn, zodat de termijn van één maand reeds begint te lopen één dag na de vergadering. De eigenaar liet het er echter niet bij zitten en liet de zaak voorkomen bij de Hoge Raad.

Arrest Hoge Raad

Vooraleerst stelt de Hoge Raad dat de termijn gaat lopen zodra de eigenaar *redelijkerwijs* kennis heeft kunnen nemen van het besluit. De omstandigheden van het geval zijn daarbij doorslaggevend. De Hoge Raad is van oordeel dat wanneer het binnen de VvE gebruikelijk is om besluiten kenbaar te maken door bekendmaking op een website, of via verspreiding van een e-mail, dat de eigenaar redelijkerwijs pas kennis heeft kunnen nemen van het besluit vanaf het moment waarop de bekendmaking heeft plaatsgevonden. Dit gaat vanzelfsprekend alleen op indien de eigenaar niet zelf de vergadering heeft bijgewoond. Als het binnen de VvE niet gebruikelijk is om besluiten onder haar leden bekend te maken dan mag worden verwacht dat binnen één week na de vergadering informatie wordt ingewonnen over de genomen besluiten. De termijn begint in dat geval te lopen één dag na het verlopen van die week.

Uitleg HR schematisch weergegeven:

Aanwezig bij vergadering (of volmacht) ? **1 maand na vergadering**

Niet aanwezig, geen bekendmaking VvE van besluiten ? **1 week om besluit te achterhalen, vervolgens 1 maand**

Niet aanwezig, wel vaste bekendmaking VvE van besluiten ? **1 maand na bekendmaking besluit**

Conclusie

Als we kijken naar de letterlijke tekst van artikel 5:130 lid 2 “binnen één maand nadat de verzoeker kennis heeft genomen of heeft kunnen nemen” lijkt het laatste gedeelte van deze zin te impliceren dat er nogal wat gevergd mag worden van het individuele VvE-lid om besluiten zo snel mogelijk te achterhalen. Met het arrest van de Hoge Raad wordt dit beeld genuanceerd, waarmee de termijn in sommige gevallen pas later in zal gaan. Overigens laat dit alles onverlet dat als een eigenaar op een andere manier eerder achter het besluit komt dat de termijn reeds vanaf dat moment gaat lopen (bv. doordat een ander lid de eigenaar al op de hoogte had gebracht). Het is in dat geval wel aan de VvE om te bewijzen dat de betreffende eigenaar reeds op de hoogte was.

Bent u het ook niet eens met een besluit van uw VvE of wilt u zich juist verweren als VvE tegen bezwaren van afzonderlijke leden dan kunt u vrijblijvend contact opnemen met M2 Advocaten.

Jurist Arjan Ang (ang@m2advocaten.nl)

Advocaat Ginio Beij (beij@m2advocaten.nl)