

VvE's procedeer niet zonder een machtiging van de leden!



Het komt met enige regelmaat voor dat een Vereniging van Eigenaren een procedure voert. Dat kan zijn omdat bepaalde appartementseigenaren zich niet houden aan de regels binnen de VvE, of omdat de VvE een geschil heeft met externe partijen (bijvoorbeeld een aannemer die het appartementencomplex gebrekkig heeft opgeleverd).

In de verschillende modelreglementen (MR's) zijn bepalingen opgenomen (zoals artikel 40 MR1973, artikel 41 MR1983, artikel 41 MR1992 en artikel 53 MR2006) die enigszins van elkaar verschillen, maar wel als strekking hebben dat een VvE toestemming moet hebben om te procederen. Soms is alleen een machtiging van de Vergadering van Eigenaars nodig als een VvE zelf gaat procederen. In sommige gevallen dient de VvE ook een machtiging van de leden te verkrijgen als er verweer gevoerd moet worden.

De gevolgen van het niet verkrijgen van de machtiging zijn groot. Als de machtiging niet is verkregen, kan de VvE niet-ontvankelijk worden verklaard. Dat betekent dat de VvE niet mag deelnemen aan de procedure. Soms kan dat hersteld worden door alsnog een machtiging te vragen, maar het kan dan ook zijn dat er fatale termijnen verstreken zijn zodat die fout niet meer hersteld kan worden.

Van belang is verder dat een machtiging specifiek moet zijn. Als er bijvoorbeeld drie procedures worden gevoerd over dezelfde kwestie, dan is het raadzaam dat de VvE voor iedere procedure afzonderlijk een machtiging verkrijgt om te procederen. In [deze uitspraak](#) ging dat bijvoorbeeld (bijna) fout, omdat de VvE niet voor alle procedures een specifieke machtiging had verkregen. De rechter was hier genadig en stelde de VvE in staat om die machtiging alsnog te verkrijgen. Niet alle rechters zijn zo coulant.

Kortom, tip voor de VvE die gaat procederen: zorg ervoor dat er tijdig een specifieke machtiging is van de leden!

Ginio Beij (beij@m2advocaten.nl)