

Notarieel recht



John Wijnmaalen
Dirkzwager advocaten & notarissen

Het recht op inzage in de boeken en bescheiden van de vve

Inleiding

Ten aanzien van het recht van een individuele appartementseigenaar op inzage in de boeken en bescheiden van de vereniging van eigenaren (hierna: vve) en het recht op afschriften van deze stukken is recentelijk een tweetal uitspraken van respectievelijk de Rechtbank Midden-Nederland en het Hof Amsterdam geweest. Aanleiding voor een korte inventarisatie van deze rechten van de appartementseigenaar tegen de achtergrond van deze uitspraken, de wettelijke regeling en de regeling zoals die in het recente Modelreglement van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie zijn vastgelegd. Daarbij wordt ook stilgestaan bij de situatie dat er sprake is van een hoofd- en ondersplitsing in appartementsrechten.

Rb. Midden-Nederland 25 juni 2014¹

Een eigenaar van een tweetal appartementsrechten in een ondergesplitst appartementsrecht vordert inzage in de administratie van de hoofd- en van de ondervereniging. Op de splitsingen in appartementsrechten is het Modelreglement 1992 van de KNB van toepassing verklaard. In artikel 41 lid 6 van dit reglement is onder meer het volgende bepaald:

‘Het bestuur is verplicht aan iedere eigenaar alle inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie van het gebouw en het beheer van de fondsen welke die eigenaar mocht verlangen en hem op zijn verzoek inzage te verstrekken van alle op die administratie en dat beheer betrekking hebbende boeken, registers en bescheiden; (...)’

Voorts wordt gevorderd dat het bestuur van de hoofdvereniging alle ontbrekende exploitatierekeningen van 1999 tot en met 2011 ter goedkeuring aan de vve voorlegt. Op grond van artikel 4 juncto 33 Modelreglement 1992 is het bestuur verplicht om hiervoor binnen zes maanden na afloop van het boekjaar te zorgen.

Ten aanzien van deze laatste vordering van de eigenaar oordeelt de rechtbank dat op grond van artikel 2 lid 4 Modelreglement 1992 de rechten en verplichtingen van de eigenaar van het in een ondersplitsing betrokken appartementsrecht als rechten en

verplichtingen van de gezamenlijke ondereigenaren gelden. Dat betekent dat niet de eigenaar van een individueel onderappartement, maar alleen de eigenaren van de gezamenlijke onderappartementen, verenigd in de vereniging van eigenaren die ten gevolge van de ondersplitsing is ontstaan, het bestuur in de hoofdvereniging kunnen aanspreken op nakoming van de verplichting om jaarrekeningen op te stellen en ter goedkeuring aan te bieden.

Met dezelfde argumentatie als hiervoor wijst de rechtbank het verzoek van de eigenaar om inzage in de administratie van de hoofdvereniging af. In lijn met het in artikel 2 lid 4 Modelreglement 1992 bepaalde komt de rechtbank tot de slotsom dat dit recht op inzage voor de gezamenlijke onderappartementseigenaren bestaat, verenigd in de vve van de ondergesplitste appartementsrechten.

Ten aanzien van het recht op inzage in de stukken van de vve van de ondervereniging, is door de vereniging inzage aan de eigenaar gegeven.

Daarbij is onenigheid gerezen ten aanzien van de vraag of de eigenaar recht heeft om kopieën te maken van de stukken. De rechtbank komt tot de slotsom dat de vereniging aan haar verplichting om inzage in de administratie te geven heeft voldaan, ook als zij het verbiedt om kopieën van alle bankafschriften te maken. Dit is in lijn met het arrest van het Hof Amsterdam van 22 april 2014.² In die

uitspraak heeft het hof ten aanzien van de uitleg van artikel 41 lid 6 KNB Modelreglement 1983 geoordeeld dat 'dit artikellid in de context van de totale splitsingsakte grammaticaal dient te worden uitgelegd'. Artikel 41 lid 6 van het Modelreglement schrijft niet voor dat afschriften van stukken aan eigenaren ter beschikking dienen te worden gesteld. Daarom kan de vve de afgifte van afschriften weigeren. In de onderhanden casus was de weigering van de vve ingegeven vanwege de privacygevoeligheid van de informatie.

Modelreglement 2006

Het KNB Modelreglement 2006 kent ten aanzien van het recht op inzage in de administratie van de vve een minder vergaande regeling ten aanzien van het recht van de individuele appartementseigenaar dan de regeling als opgenomen in de reglementen van 1983 en 1992. Artikel 46 lid 3 KNB Modelreglement 2006 geeft de appartementseigenaar het recht om inzage te krijgen in de notulen van de vergaderingen van de vergadering van eigenaren. Ten aanzien van het recht om inzage te krijgen in de overige stukken wordt voor de individuele appartementseigenaar in beginsel geen rechtstreekse mogelijkheid geopend. In het systeem van het KNB Modelreglement 2006 zal er door de vve een raad van commissarissen of een kascommissie worden ingesteld. Als er een raad van commissarissen wordt ingesteld, dan zal het bestuur op grond van artikel 57 lid 6 van het reglement alle door de raad van commissarissen gewenste inlichtingen verstrekken en verschafft het bestuur inzage in alle boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vve. Indien de vve geen raad van commissarissen kent, dan schrijft artikel 58 lid 2 van het reglement voor dat de vergadering jaarlijks een kascommissie dient te benoemen die de jaarrekening onderzoekt en verslag uitbrengt aan de vergadering. Ook voor de kascommissie geldt dat het bestuur verplicht is om aan de commissie ten behoeve van haar onderzoek alle door haar gevraagde inlichtingen te verschaffen, en haar de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging voor raadpleging ter beschikking te stellen.

In het geval van een ondersplitsing in appartementsrechten geldt ook bij

het Modelreglement 2006 dat een individuele eigenaar van een appartementsrecht in de hoofdsplitsing of in de ondersplitsing niet rechtstreeks inzage kan verlangen in de notulen van de hoofdvereniging. Artikel 8 lid 4 Modelreglement 2006 is woorde-lijk gelijklopend aan artikel 2 lid 4 Modelreglement 1992. In lijn met voormelde uitspraak van de rechtbank bestaat er derhalve geen zelfstandig recht op inzage.

Conclusie

Waar in het modelsplitsingsreglement van de KNB van 1983 en 1992 nog ruimte bestond voor een inzage-recht door een individuele appartements-eigenaar in de stukken van de vve, is deze bevoegdheid in het nieuwe splitsingsreglement van 2006 aanzien-lijk ingeperkt. Op zich is dit een be-grijpelijke ontwikkeling en bij grote complexen met veel appartements-rechten en/of complexen met hoofd-en ondersplitsingen zeker toe te jui-chen omdat daarmee een administra-tieve druk voor het bestuur wordt beperkt en de privacy van de indivi-duele appartements-eigenaren kan worden bewaakt. Bij kleinere splitsin-gen in appartementsrechten kan men zich afvragen of de verplichting om een kascommissie te benoemen, of zelfs tot instelling van een raad van commissarissen niet te zwaar is aange-zet. Een aanpassing van het splitsings-reglement bij kleine in appartements-rechten gesplitste complexen ligt op dit punt voor de hand. Het opnemen van een bepaling in de zin van artikel 41 lid 6 KNB Modelreglement 1992 kan dan aan de transparantie en de betrokkenheid van de eigenaren bij-dragen. Dat er door het bestuur geen afschriften hoeven te worden afgege-ven kan in voorkomende gevallen praktisch en doelmatig zijn. Aan de andere kant kan de afgifte van afschrif-ten van bepaalde delen van de stuk-ken van de vve het voor de indivi-duele appartements-eigenaar mogelijk maken om deze stukken grondig te beoordelen. Wellicht zou een tussen-oplossing kunnen worden gevonden door het bestuur een discretionaire bevoegdheid te geven om de stukken al dan niet ter hand te stellen.

1. Rb. Midden-Nederland, RVR 2014/98.
2. Hof Amsterdam 22 april 2014, ECLI:NL:GHAMS:2014:1485.