

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 3 juni 2008

De Vereniging van Eigenaars «Groenhoven» (verder: VvE) te Amsterdam heeft de Vaste Commissie voor Wonen, Wijken en Integratie vragen gesteld over het innen van een vordering in twee gevallen waarin de bank als hypotheekhouder weigert mee te werken aan veiling van het appartementsrecht. De vraag is door uw Commissie, mede in het licht van de stappen die ik onderneem om het functioneren van Verenigingen van Eigenaars te verbeteren, aan mij doorgestuurd met het verzoek om een reactie. De VvE verzoekt mij stappen te nemen. Voordat ik op het verzoek van de VvE inga, zal ik ingaan op de wettelijke situatie aan de hand van de door de VvE geschetste casus.

De VvE «Groenhoven» heeft een vordering vanwege de servicekosten op de eigenaren van twee appartementsrechten. De bank is hypotheekhouder. De VvE wil nu dat de bank de twee appartementsrechten veilt. De bank heeft hier geen wettelijke taak. Wanneer echter bij de bank ook sprake is van betalingsachterstand neemt hij deze taak vaak over. Omdat de bank echter met betrekking tot zijn hypotheek bij de VvE «Groenhoven» geen betalingsachterstand heeft, heeft de bank in beide gevallen geweigerd de veiling over te nemen.

Voor de VvE staan de normale wettelijke mogelijkheden ter beschikking: zij kan haar vorderingen verhalen door gebruik te maken van de mogelijkheden die de wet biedt tot het leggen van beslag (bijvoorbeeld loonbeslag) en vervolgens executie (Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering).

De mogelijkheid om beslag te leggen op het appartementsrecht bestaat eveneens, echter de rechter zou kunnen oordelen dat de VvE misbruik van recht maakt. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraag of een beslaglegger aansprakelijk is voor de gevolgen van een beslag omdat het beslag is gelegd voor een te hoog bedrag, lichtvaardig is gelegd of onnodig is gehandhaafd, moet worden beantwoord aan de hand van de criteria die gelden voor misbruik van recht. Of hier sprake van is, moet in beginsel worden beantwoord aan de hand van de concrete omstandigheden ten tijde van de beslaglegging. Daaronder vallen onder meer de hoogte van de te verhalen vordering, de waarde van de goederen waarop beslag gelegd wordt en de eventueel onevenredig zware wijze waarop de schuldenaar door het beslag op een van die goederen in zijn belang wordt getroffen. Het is voorstelbaar dat de rechter deze lijn van toetsing aan de criteria van misbruik van recht ook zal volgen indien de VvE tot executie wil overgaan van het appartementsrecht.

Ik zie geen reden actie te ondernemen. Dit omdat de VvE andere, minder op het eigendomsrecht ingrijpende, wegen ter beschikking staan via de normale wettelijke mogelijkheden van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering (bijvoorbeeld door het leggen van loonbeslag zoals eerder in deze brief aangegeven). Ik begrijp dat het lastig kan zijn voor de VvE om de vorderingen van de servicekosten op de niet-betalende eigenaren via de rechter te moeten verhalen. Dit is echter wel de weg die doorlopen moet worden bij dergelijke geschillen wanneer de VvE er niet in slaagt de bijdrage te innen.

De minister voor Wonen, Wijken en Integratie,
C. P. Vogelaar