



Universiteit
Leiden
The Netherlands

Verkrijging van goederen door een vereniging van eigenaars

Weijers, H.J.

Citation

Weijers, H. J. (2025). Verkrijging van goederen door een vereniging van eigenaars. *Juridische Berichten Voor Het Notariaat*, 2025(4), 10-14. Retrieved from <https://hdl.handle.net/1887/4256832>

Version: Publisher's Version

License: [Leiden University Non-exclusive license](#)

Downloaded from: <https://hdl.handle.net/1887/4256832>

Note: To cite this publication please use the final published version (if applicable).

17. Verkrijging van goederen door een vereniging van eigenaars

H.J. WEIJERS

De in titel 9 van Boek 5 BW neergelegde regeling inzake het appartementsrecht roept nog altijd vragen op. Eén daarvan is de vraag of een vereniging van eigenaars bevoegd is om zelfstandig (register)goederen te verkrijgen en zo ja, wie daartoe kan besluiten. Deze vraag staat centraal in een recente uitspraak van de rb. Overijssel van 18 december 2024, ECLI:NL:RBOVE:2024:7007. In deze bijdrage wordt aan die uitspraak nader aandacht besteed.

I. Inleiding

Om een recht op een gebouw en de daarbij behorende grond te kunnen splitsen in appartementsrechten, is een notariële splitsingsakte vereist (art. 5:109 lid 1 BW). Deze splitsingsakte moet onder meer een reglement bevatten dat op zijn beurt moet inhouden de oprichting van een vereniging van eigenaars (VvE), inclusief statuten, die ten doel heeft het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de appartementseigenaars (art. 5:111 sub d jo. 5:112 lid 1 sub e BW). Alle appartementseigenaars zijn van rechtswege lid van de VvE op grond van art. 5:125 lid 2 BW. De VvE zelf is een rechtspersoon (art. 5:124 lid 1 BW) die wordt bestuurd door in beginsel slechts één bestuurder (art. 5:131 lid 1 BW). Het is echter wel een *bijzondere* rechtspersoon, aangezien bijvoorbeeld niet alle regels uit de titels 1 en 2 van Boek 2 BW – die o.a. wel gelden voor alle gewone verenigingen – van toepassing zijn (zie art. 5:124 lid 2 en BW, waarover N. Vegter, *De vereniging van eigenaars* (diss. Groningen), Den Haag: Boom Juridische uitgevers 2012, p. 39-43 en Asser/Kroeze 2-I 2021/146).

Op grond van art. 2:5 BW geldt als uitgangspunt dat een rechtspersoon, wat het vermogensrecht betreft, met een natuurlijk persoon gelijkstaat, tenzij uit de wet het tegendeel voortvloeit. Deze wetsbepaling is ook van toepassing op de VvE (zie art. 5:124 lid 2 BW, Asser/Kroeze 2-I 2021/56-57, en uitgebreid Mertens, in: *GS Zakelijke rechten*, art. 5:124 BW, aant. 3.3). Dit brengt onder meer met zich mee dat de VvE een eigen vermogen kan hebben en als uitgangspunt ook onbeperkt bevoegd is om (register)goederen te kopen en te verkrijgen, aangezien art. 2:44 lid 2 BW – dat beperkingen biedt ten aanzien van onder andere de verkrijging van registergoederen door een gewone vereniging – niet van toepassing is op grond van art. 5:124 lid 3 BW. Volgens een recente uitspraak van de rb. Overijssel van 18 december 2024, ECLI:NL:RBOVE:2024:7007, is dat

– het verkrijgen van registergoederen – echter niet, of niet zonder meer, mogelijk. De juistheid van de door de rechtbank gehanteerde argumentatie roept bij mij wel vragen op. Ik bespreek hierna eerst de casus en de uitspraak van de rechtbank (par. II). Vervolgens plaats ik hier een aantal kritische kanttekeningen bij (par. III). De bijdrage rondt af met een conclusie (par. IV).

II. De uitspraak van de rechtbank

In de casus die aan de uitspraak ten grondslag ligt, speelde het volgende. In 2005 is een VvE opgericht ter gelegenheid van de splitsing in appartementsrechten van een appartementencomplex. De VvE heeft ongeveer 150 leden. Tussen de VvE en een bepaald bedrijf (X) bestond een conflict en na het doorlopen van een *mediation*-traject is door het bestuur van de VvE, onder voorbehoud van goedkeuring door de VvE-leden, een vaststellingsovereenkomst gesloten met bedrijf X. In de vaststellingsovereenkomst is onder meer opgenomen dat de VvE de grond die rondom het appartementencomplex ligt van het bedrijf zal kopen en in eigendom verkrijgen.

Tijdens de vergadering van de VvE die na het sluiten van de vaststellingsovereenkomst heeft plaatsgevonden, is de vaststellingsovereenkomst door een meerderheid van de leden goedgekeurd. In deze procedure probeert een tiental appartementseigenaren, die tegen het besluit tot goedkeuring hebben gestemd, dit besluit nietig te laten verklaren. De bezwaren van de procederende appartementseigenaars zijn gericht tegen de verkrijging door de VvE van het stuk grond, aangezien dit stuk grond damwanden bevat die mogelijk kostbaar onderhoud vergen: voor deze kosten willen zij nu en in de toekomst niet (mede) verantwoordelijk zijn. Volgens hen is het besluit nietig, aangezien het niet is genomen met unanimiteit van de stemmen (hetgeen op grond van art. 5:139 lid 1 BW zou zijn vereist). Volgens

de VvE kan het besluit – op grond van de in het geldende reglement opgenomen statuten van de VvE – echter met een 2/3-meerderheid van stemmen worden genomen en is die meerderheid in casu gehaald.

Volgens de rechtbank gaat deze zaak ‘over de juridische vraag of een VvE met meerderheid van stemmen kan besluiten tot de aankoop van grond, of dat daarvoor unanimiteit is vereist’ (r.o. 2.2). De rechtbank overweegt ten aanzien van deze vraag in r.o. 5.5 het volgende:

‘De rechtbank ziet zich eerst voor de *principiële vraag* gesteld of bij de aankoop van grond sprake is van een beheersdaad waar de VvE toe bevoegd is, of van een beschikkingsdaad, dat [bedoeld is: die] aan de eigenaars is voorbehouden. De Hoge Raad heeft bij arrest van 24 februari 2023 (ECLI:NL:HR:2023:286, *Martinuskerk*) expliciet overwogen dat ‘de vereniging van eigenaars slechts bevoegd is tot vertegenwoordiging van de gezamenlijke appartementseigenaars voor zover het gaat om het beheer van de gemeenschap’, en wees daarbij op de artikelen 5:126 lid 1 en 5 BW die bepalen dat de VvE het beheer over de gemeenschap voert en binnen de grenzen van haar bevoegdheid de gezamenlijke appartementseigenaars in en buiten rechte kan vertegenwoordigen. *Hoewel de VvE rechtspersoonlijkheid heeft en daarom in beginsel in staat zou moeten zijn om gronden aan te kopen en te verkrijgen, kan dat gelet op deze bepalingen alleen indien dat in het belang is van het beheer van de gemeenschap.* De VvE heeft gesteld dat daar in deze zaak sprake van is, omdat de gronden worden aangekocht om onderhoud in eigen hand te nemen en daarmee de kosten te drukken. (...). *Die redenering volgt de rechtbank niet. De aankoop van de beoogde gronden lijkt veeleer te leiden tot uitbreiding van het complex.* Het gaat namelijk om een (deels brede) strook grond rondom het complex, met kades en (binnen)tuinen. Dat met de aankoop daarvan enkel het beheer van het bestaande gemeenschappelijke eigendom wordt gediend, heeft de VvE naar het oordeel van de rechtbank onvoldoende onderbouwd. (...). *Nu geen sprake is van een beheersdaad, is de VvE in beginsel niet bevoegd en zou een besluit tot aankoop van grond ook niet met meerderheid van stemmen genomen kunnen worden.*’ (cursivering: HJW)

Vervolgens verwijst de rechtbank in r.o. 5.6 van haar uitspraak naar Asser/Bartels & Van Velten 5 2017/584, waaruit zou blijken dat een VvE wel grond kan aankopen en verkrijgen. Van Velten schrijft daar dat de splitsingsakte op grond van art. 5:139 BW dient te worden gewijzigd als men een nieuw stuk grond in de splitsing wil betrekken. Volgens Van Velten is het in een dergelijk geval echter ook mogelijk om het nieuwe registergoed op naam van de VvE te zetten. ‘*Dit heeft het voordeel dat de splitsingsakte en de tekening niet gewijzigd behoeven te worden en een (meerderheids)besluit van de vergadering voldoende is*’, aldus Van Velten. Volgens de rechtbank is dit echter niet juist, want in r.o. 5.7 overweegt zij:

‘Gelet op hetgeen de rechtbank hiervoor in rov. 5.5 overwoog, volgt de rechtbank de redenering van deze [dat is: Van Velten] en gelijkgestemde auteurs [wie dat zijn, noemt de rechtbank niet] niet. *De vereniging van eigenaars is in deze zaak kortweg niet bevoegd omdat geen sprake is van een beheersdaad.* Dat de vereniging, los van de in de splitsingsakte betrokken onroerende zaak, grond in eigendom zou hebben, lijkt de rechtbank ook *geen wenselijke ontwikkeling*. Voorzienbaar is dat onduidelijkheid ontstaat over de vraag wat bijvoorbeeld bij de verkoop van een appartementsrecht tot het verkochte behoort. Daarbij kan een appartementseigenaar, anders dan bij een reguliere vereniging, niet uit de vereniging stappen indien hij geen kosten of verantwoordelijkheid wil voor de aan te kopen grond. Ook onbebouwde grond kan kosten en verantwoordelijkheden met zich brengen. *Zuiverder is het als de aankoop van grond leidt tot uitbreiding van het gemeenschappelijk te gebruiken deel van de onroerende zaak en daarom tot wijziging van de splitsingsakte*, ook al is het gevolg dat dit unaniem moet worden beslist en besluiten daarom moeizamer tot stand kunnen komen.’ (cursivering: HJW)

Dit alles leidt er dan ook toe dat het VvE-besluit tot goedkeuring van de vaststellingsovereenkomst volgens de rechtbank in strijd met de wet is genomen en derhalve *nietig* is op grond van art. 2:15 BW (r.o. 5.8). Terzijde merk ik op dat dit niet juist is, aangezien art. 2:15 BW gaat over de *vernietigbaarheid* van besluiten en daarbij bovendien de regels uit art. 5:130 BW in acht moeten worden genomen. De rechtbank zal in deze rechtsoverweging art. 2:14 lid 1 BW hebben bedoeld. Ook met deze kleine verbetering kan men zich echter afvragen of het juridische kader dat de rechtbank in deze zaak heeft toegepast, correct is. Ik denk dat dit niet het geval is en licht dat hierna nader toe.

III. Een aantal kanttekeningen

III.1 Een principiële vraag

De rechtbank vliegt de casus aan door de principiële vraag te stellen of bij de aankoop van grond sprake is van een beheersdaad waar de VvE toe bevoegd is op grond van art. 5:126 lid 1 BW, of van een beschikkingsdaad, die aan de eigenaars is voorbehouden. Voor de helderheid merk ik daarover het volgende op. De kerntaak c.q. het hoofddoel van de VvE is het voeren van het ‘beheer’ over de gemeenschappelijke delen van de in de splitsing betrokken goederen (de gemeenschapsgoederen). Zie art. 5:112 lid 1 sub e en art. 5:126 lid 1 BW. Dit doel kan worden uitgebreid met de behartiging van andere gemeenschappelijke belangen, hetgeen in de praktijk geregeld gebeurt (zie bijv. art. 46.3 Modelsplitsingsreglement 2017, waarover later meer). De wetgever heeft in Boek 5 BW verder niet omschreven wat onder het begrip beheer moet worden verstaan. Volgens Mertens dient art. 3:170 lid 1 jo. lid 2 BW hier analoog te worden toegepast, zodat hieronder bijvoorbeeld handelingen die strekken tot gewoon onderhoud van de gemeenschappelijke delen vallen (Mertens, in: *GS Zakelijke rechten*, art. 5:126 BW, aant. 1.1). Hij wijst er terecht op dat een

beheersdaad onder omstandigheden ook uit een beschikingsdaad kan bestaan, zodat het van belang is de beheers-taken in het splitsingsreglement duidelijk af te bakenen. In art. 46.4 Modelsplitsingsreglement 2017 wordt bepaald dat de VvE ter bereiking van haar (ruim omschreven) doel onder andere bevoegd is om een appartementsrecht of een ander registergoed in eigendom te verkrijgen. Ik kom hier in het vervolg nog op terug.

Terug naar de uitspraak. Om de bovenstaande principiële vraag te kunnen beantwoorden, verwijst de rechtbank naar het *Martinuskerk*-arrest van de Hoge Raad (HR 24 februari 2023, ECLI:NL:HR:2023:286, NJ 2023/258, m.nt. F.M.J. Verstijlen). Uit r.o. 3.4.3 van dit arrest blijkt onder meer dat ‘*de vereniging van eigenaars slechts bevoegd is tot vertegenwoordiging van de gezamenlijke appartements-eigenaars voor zover het gaat om het beheer van de gemeenschap (art. 5:126 lid 1 en 5 BW)*’. Het gaat in dit arrest echter over het wijzigen van de splitsingsakte op grond van art. 5:139 lid 2 BW in het geval dat een gemeenschappelijk gedeelte uit het appartementencomplex wordt ‘toegedeeld’ aan het privégedeelte van een individuele appartements-eigenaar, hetgeen in de casus die in deze bijdrage centraal staat in het geheel niet aan de orde is. Bovendien wordt over de uitleg van de hiervoor bedoelde rechtsoverweging uit het arrest van de Hoge Raad in de literatuur zeer verschillend gedacht. Zie bijvoorbeeld F.J. Vonck, ‘Splitsingswijzigingen na 24 februari 2023’, *WPNR* 2023/7406, p. 241-245, H. Stolz, ‘HR 24 februari 2023: een nieuwe blokkade bij de wijziging van akten van splitsing’, *JBN* 2024/2, p. 8-11, en R.L. Peutz, R.F. Simonse & H.J.G. Braakhuis, ‘De Hoge Raad zet splitsingswijzigingen op het (juiste) spoor’, *WPNR* 2023/7435, p. 824-835. Tot slot merk ik op dat de Hoge Raad in het arrest spreekt over de *vertegenwoordigingsbevoegdheid* van de VvE. Daar is in deze casus echter geen sprake van, aangezien de VvE het stuk grond niet wil aankopen (in naam van en) voor rekening van de gezamenlijke eigenaars, maar in eigen naam en voor zichzelf als VvE. Of dat laatste kan en wenselijk is, is natuurlijk vraag twee. De rechtbank gebruikt in haar uitspraak echter ten onrechte de regels met betrekking tot de vertegenwoordigingsbevoegdheid van de VvE (art. 5:126 BW; zie nader Asser/Bartels & Van Velten 5 2017/555) en de splitsings-aktewijziging (art. 5:139 BW) bij het beantwoorden van die vraag; dat is bovendien ook niet nodig, aangezien een verkrijging van een goed door de VvE zelf niet leidt tot aanpassing van de splitsingsakte.

III.2 Welk juridisch kader is wel van toepassing?

Het voorgaande leidt tot de vervolgvraag of een VvE bevoegd is om zelf (register)goederen te verkrijgen en welk juridisch kader voor de beantwoording van deze vraag dan wel geldt. Hierbij geldt mijns inziens het uitgangspunt dat de VvE daartoe op grond van art. 2:5 BW bevoegd is (zie hetgeen hierover in par. I reeds is opgemerkt). Ook in de literatuur wordt aangenomen dat dit mogelijk is, al ontbreekt het vaak aan een (heldere) motivering. Bij Asser/Bartels & Van Velten 5 2017/530 vindt men bijvoorbeeld

het volgende: ‘*Zo zal een VvE een registergoed op naam kunnen hebben (zie nr. 532), bijv. een appartementsrecht of een naastgelegen parkeerterrein, maar niet grond in een andere provincie.*’ Uit de genoemde voorbeelden kan worden afgeleid dat het wel moet gaan om registergoederen die al deel uitmaken van de splitsingsgemeenschap (zoals een appartementsrecht ten behoeve van een conciërge of ter gebruik als gemeenschappelijke opslagruimte) of die zich in de buurt van de in de splitsing betrokken goederen bevinden (zoals een naastgelegen parkeerterrein); dit sluit ook aan bij de doelstelling van de VvE. Zo ook Commissie Beekhuis, ‘Kanttekeningen bij de nieuwe KNB-modelreglementen 2006 voor splitsing in appartements-rechten’, *WPNR* 2006/6661, p. 288, Vegter 2012, p. 43, A.A. van Velten, *Privaatrechtelijke aspecten van onroerend goed* (AN nr. 120), Deventer: Wolters Kluwer 2018, p. 509, en R.L. Peutz & H.J.G. Braakhuis, *Appartementsrecht*, Nijmegen: Ars Aequi Libri 2019, p. 69. Dit wordt ook met zoveel woorden herhaald in Asser/Bartels & Van Velten 5 2017/532, met verwijzing naar het door de rechtbank besproken nr. 584, alsmede het Modelsplitsingsreglement 2006. Het Modelsplitsingsreglement is overigens in 2017 gewijzigd, maar zoals aan het begin van deze paragraaf al is opgemerkt, is de hier bedoelde bepaling hetzelfde gebleven. Ik kom hier nog kort op terug bij de bespreking van het leerstuk van de doeloverschrijding.

Er is echter ook een argument tegen de hierboven gegeven uitleg aan te voeren. Zo wordt ook wel gesteld dat de VvE slechts een ‘rechtspersoon in zeer betrekkelijke zin’ is en ‘niet meer is dan de organisatorische structuur van de gezamenlijke appartements-eigenaren’ (rb. Rotterdam 28 april 2004, ECLI:NL:RBROT:2004:AR2124, r.o. 5.3). Zie hierover bijvoorbeeld Mertens, in: *GS Zakelijke rechten*, art. 5:124 BW, aant. 3.4. Daaruit zou dan impliciet kunnen volgen dat de VvE niet bevoegd is om registergoederen te verkrijgen, omdat dat niet past bij de aard van de VvE. Het voorgaande overtuigt mijns inziens echter niet, nu de wetgever de toepasselijkheid van het bepaalde in art. 2:5 BW ten aanzien van de VvE uitdrukkelijk niet heeft uitgesloten in art. 5:124 lid 2 BW. Daar komt bij dat iedere rechtspersoon – met uitzondering van de informele vereniging (art. 2:30 lid 1 BW) en al dan niet onder nadere voorwaarden – bevoegd is om registergoederen te verkrijgen. Nu de wetgever de verkrijging van registergoederen door een VvE bovendien niet expliciet heeft uitgesloten, kan daaruit worden afgeleid dat een dergelijke verkrijging mogelijk is. Daarbij dient wel de kanttekening te worden geplaatst dat de wetsgeschiedenis hierover geen duidelijkheid biedt; men zou daarom ook kunnen betogen dat de wetgever de VvE uitsluitend een (beperkte) beheersbevoegdheid heeft willen toekennen ten aanzien van de (gemeenschappelijke gedeelten van) de gemeenschapsgoederen en daarmee (bepaalde) beschikkingshandelingen – zoals het verkrijgen van registergoederen – heeft willen uitsluiten. Gelet op het bepaalde in het ook op de VvE toepasselijke art. 2:5 BW lijkt die uitleg mij – zoals gezegd – echter minder aannemelijk. Wel brengt het doel van de VvE in dit verband beperkingen mee,

zodat niet ieder registergoed kan worden verkregen (zie reeds het begin van deze paragraaf).

III.3 Doeloverschrijding

Bij het beantwoorden van de vraag of een VvE wel (register) goederen mag kopen en verkrijgen, zou men daarom ook nog kunnen denken aan het leerstuk van *doeloverschrijding* (art. 2:7 BW, waarover Asser/Kroeze 2-I 2021/68 e.v.). Mag een VvE dat gelet op het doel immers wel doen? Zoals reeds is opgemerkt, is het doel van een VvE in de praktijk vaak ruim omschreven (zie bijv. art. 46 lid 3 van het Modelsplitsingsreglement 2017) en de Modelsplitsingsreglementen uit 2006 en 2017 bevatten in respectievelijk art. 42 lid 4 en 46 lid 4 bovendien de volgende aanvulling op c.q. invulling van het doel: *‘Ter bereiking van haar doel kan de Vereniging een Appartementsrecht of een ander registergoed in eigendom verkrijgen en dit hypothecair verbinden tot zekerheid voor (een) door haar aan te gane geldlening(en).’* Er is een daartoe strekkend besluit van de vergadering van eigenaars nodig volgens N.L.J.M. Rijssenbeek, *De model-splitsingsreglementen toegelicht*, Den Haag: IBR 2015, p. 209. Van doeloverschrijding zal in dit verband dan ook niet snel sprake zijn (vgl. Commissie Beekhuis 2006, p. 288), tenzij bijvoorbeeld een ver van het appartementencomplex afgelegen registergoed wordt verkregen. De rechtbank denkt hier overigens anders over, want zij is in de hier centraal staande uitspraak van mening dat de verkrijging het doel van de vereniging niet dient (zie het slot van r.o. 5.7).

III.4 Een wenselijke ontwikkeling?

Uit r.o. 5.7 van het in paragraaf II besproken vonnis van de rechtbank, blijkt dat de rechtbank het voorts *geen wenselijke ontwikkeling* vindt dat een VvE zelfstandig grond in eigendom kan hebben, aangezien onduidelijkheid kan ontstaan over de vraag wat bij verkoop van een appartementsrecht tot het verkochte behoort en iedere appartementsseigneur verplicht lid is van de VvE, ook als hij geen kosten of verantwoordelijkheid wil dragen ten aanzien van deze grond. De ‘zorgen’ van de rechtbank kan ik op zich wel begrijpen. Op het eerste argument dat de rechtbank gebruikt – te weten dat bij de verkoop van een appartementsrecht onduidelijkheid ontstaat over de vraag wat tot het verkochte behoort – is evenwel wat af te dingen. De koper van een appartementsrecht koopt en verkrijgt alleen dat wat in de koopovereenkomst is opgenomen en dat zal veelal een appartementsrecht zijn dat recht geeft op het exclusieve gebruik van zijn privégedeelte en op (mede) gebruik van het gemeenschappelijke gedeelte van de in de splitsing betrokken goederen. Als lid van de VvE heeft de verkrijger als uitgangspunt ook recht op (mede)gebruik van de goederen die aan de VvE toekomen, maar dat ‘recht’ koopt hij als zodanig niet, aangezien dat geen onderdeel van het appartementsrecht is. Hierbij merk ik op dat de op naam van de VvE staande registergoederen in deze constructie min of meer ‘verborgen’ zijn, nu deze niet in de splitsing zijn betrokken.

Het tweede argument van de rechtbank snijdt wel hout. De VvE is voor haar ‘inkomsten’ immers afhankelijk van de bijdragen van de leden en die zullen als gevolg van een verkrijging van (register)goederen mogelijk verhoogd moeten worden om de onderhoudskosten en dergelijke te kunnen voldoen. Het feit dat als uitgangspunt onder meer de enige bestuurder van de VvE namens de VvE (register) goederen kan verkrijgen, voelt in die zin dan ook wel enigszins ongemakkelijk; in de praktijk zal daar echter vrijwel altijd een besluit van de vergadering aan ten grondslag liggen. Bovendien geldt dat het reglement *beperkingen* kan stellen aan de vertegenwoordigingsbevoegdheid van het bestuur (zie Asser/Bartels & Van Velten 5 2017/556 en bijvoorbeeld art. 57 lid 5 Modelsplitsingsreglement 2017), zodat voor het aangaan van een koopovereenkomst ter verkrijging van een registergoed bijvoorbeeld een instemmingsvereiste van een bepaalde meerderheid of zelfs 100% van de appartementsseigneurs kan worden ingevoerd. In het licht van het voorgaande is de overweging van de rechtbank dat het ‘zuiverder’ is om in een dergelijke situatie over te gaan tot splitsingsaktewijziging en toevoeging van het gewenste stuk grond aan de in de splitsing betrokken goederen, daarom wel begrijpelijk, maar dus niet noodzakelijk. Nu het wijzigen van de splitsingsakte voor dit doel bovendien sinds het al aangehaalde arrest van de Hoge Raad van 24 februari 2023 waarschijnlijk alleen kan via de route van art. 5:139 lid 1 BW (hetgeen unanimititeit vereist), zal dat in de praktijk vaak niet haalbaar en daarmee ook onwerkbaar zijn. Het eerder aangehaalde argument van Van Velten – te weten het grote voordeel dat de splitsingsakte en de tekening niet gewijzigd behoeven te worden en een (meerderheids)besluit van de vergadering voldoende is bij de verkrijging van het registergoed door de VvE zelf – kan ik vanuit praktisch oogpunt dan ook goed begrijpen. Daar kan nog aan worden toegevoegd dat met deze constructie de toestemming van onder meer de (mogelijk vele) beperkt gerechtigden op grond van art. 5:139 lid 3 BW niet nodig is. De VvE is tot slot dus wel bevoegd om registergoederen te verkrijgen, maar alleen als dat binnen het doel – te weten het dienen van de gezamenlijke belangen van de appartementsseigneurs – valt. Van de notaris mag, gelet op de belangen van (alle) VvE-leden, bovendien enige terughoudendheid worden verwacht. Het verdient aanbeveling om in bovengenoemd geval eerst aan te sturen op de ‘koninklijke route’, en wel splitsingsaktewijziging.

IV. Conclusie

Concluderend kan worden vastgesteld dat veel erop wijst dat – anders dan de rb. Overijssel oordeelde in het in dit artikel besproken vonnis – een VvE in beginsel zelfstandig bevoegd is om (register)goederen te verkrijgen. Dit kan echter alleen als een dergelijke verkrijging past binnen het doel van de VvE. Bij de argumentatie van het besproken vonnis zijn mijns inziens dan ook vraagtekens te plaatsen; de uitspraak roept wel terecht de vraag op of het *wenselijk* is dat een VvE registergoederen kan verkrijgen. De zelfstandige verkrijging van registergoederen door de VvE zorgt er

immers *feitelijk* voor dat het gemeenschappelijk gedeelte als het ware wordt vergroot, terwijl de regels en waarborgen van art. 5:139 e.v. BW inzake de splitsingsaktewijzingsprocedure niet van toepassing zijn. De gezamenlijke appartementseigenaars kunnen dit scenario in ieder geval voorkomen door in de in het reglement opgenomen statuten beperkingen te stellen aan de vertegenwoordigingsbevoegdheid van het bestuur. In bestaande splitsingen zal dat echter niet altijd mogelijk zijn, omdat hiervoor een split-

singsaktewijziging is vereist. Een terughoudende opstelling is derhalve wenselijk.

Rb. Overijssel 18 december 2024
(*ECLI:NL:RBOVE:2024:7007*)

Over de auteur

H.J. Weijers

PhD-fellow Notarieel Recht Universiteit Leiden.