

Schadevoorbeelden VVE's

Schadevoorbeelden VVE's

Problemen met aannemer

Nadat het gehele pand opnieuw is gevoegd en geïmpregneerd is het reservefonds van de VVE leeg. In de herfst blijkt dat heel veel bewoners last hebben van vochtige muren en dat het water bij sommige bewoners zelfs langs de muren naar binnen loopt. Het bestuur van de VVE geeft de aannemer die het werk heeft uitgevoerd opdracht om het pand te inspecteren en waar nodig te herstellen. Het bestuur gaat er van uit dat dit onder de garantie van de aannemer valt. De aannemer komt echter met een behoorlijke rekening en na de weigering van de VVE deze te betalen, dagvaardt de aannemer de bestuurders in privé en vordert nakoming. Hoewel na twee jaar procederen de bestuurders in het gelijk worden gesteld, zijn de kosten van verweer enorm opgelopen. De proceskostenvergoeding waartoe de aannemer wordt veroordeeld is niet toereikend om de advocaatkosten van de bestuurders te compenseren en bovendien gaat de aannemer in hoger beroep om het oordeel van de rechtbank aan te vechten.

Besluitvorming VVE

Het bestuur van een VVE vindt dat het appartementencomplex al twee jaar na oplevering aan een verfbeurt toe is. Voor de hiermee verband houdende kosten zal het reservefonds moeten worden aangesproken. In de eerstvolgende VVE vergadering wordt een voorstel hiertoe aan de leden voorgelegd. Sommige leden zijn tegen het voorstel. Zij menen dat het schildersbedrijf geen goed werk heeft afgeleverd en moet worden aangesproken. Uiteindelijk wordt het voorstel van het bestuur met 51% van de stemmen aangenomen en wordt het besluit tot het schilderen van het complex snel uitgevoerd. Een groep ontevreden VVE leden vraagt advies aan een advocaat. Deze meent dat het besluit ongeldig is, omdat volgens het reglement hiervoor een 2/3 meerderheid van de stemmen benodigd was. De bestuurders van de VVE worden persoonlijk aansprakelijk gesteld voor de kosten van de schilderbeurt.

Onenigheid leden

Op advies van een deskundige besluit het bestuur van een VVE tot aanschaf van een airconditionings- en klimaatbeheersing systeem. Alhoewel een meerderheid van leden akkoord gaat met de aanschaf, wordt het bestuur aansprakelijk gesteld door een groot aantal leden die van mening zijn dat de aanschaf onnodig en verspillend is geweest. De bestuurders verwerpen zich met behulp van een advocaat en stellen dat zij zijn afgegaan op het door een deskundige opgestelde klimaatrapport en het feit dat de gezamenlijke ruimtes in de zomer een te hoge temperatuur bereiken. Zij hebben zich zorgvuldig laten voorlichten en het besluit bovendien pas genomen nadat zij de daarvoor in het reglement benodigde meerderheid van stemmen kregen.