

Bestuurders aansprakelijkheid

mr. Klaas Jan Schuurs

The logo for VvE Advies is contained within a white-bordered box. It features a red background on the left and a lighter pink background on the right. The text 'VvE' is in a large, white, sans-serif font, with 'Advies' in a smaller, white, sans-serif font below it. In the bottom right corner, there is a stylized house icon with a blue roof and a white body.

VvE
Advies

Agenda

- Bestuur en taak
- Wanneer aansprakelijk?
- Hoe
- Schade
- Beheerder
- VvE
- Vragen en voorbeelden

Bestuur



- Administrateur (oud) of bestuurder (nieuw)
- Een of meer
- Collegiaal
- Orgaan VvE – Boek 2 BW en Boek 5 BW van toepassing

Bestuurstaak

- Bestuurstaak
 - Uitvoeren besluiten
 - Uitvoeren onderhoud – binnen bevoegdheid
 - Voeren administratie / deugdelijke boekhouding
 - Vertegenwoordigen VvE in en buiten rechte
- Bevoegdheidsbeperkingen
- Verschil andere rechtspersonen (BV/NV, Vereniging, Stichting)
 - Hiërarchisch vs zelfstandige bevoegdheden
 - Vergadering kan aanwijzingen geven omtrent uitoefening bevoegdheid

Aansprakelijk – bestuur

- Behoorlijke taakvervulling
 - Inspanningsverplichting
 - In beginsel alles wat gebeuren moet om VvE te besturen
- Handelen in strijd met wet of reglement/statuten
- Nemen van onnodige financiële risico's
- Nemen van beslissingen met vergaande financiële consequenties
- Handelen in strijd met besluitvorming

Aansprakelijk – intern

- Besluitvorming
 - Verkeerde aannemer
- Financieel
 - Overboeken naar privé rekening
 - Bevoegdheidsoverschrijding (max bedrag overschrijden)
- Verzekering
 - Niet, te laat of te laag afsluiten
 - Verkeerde verzekeraar
 - Verkeerde dekking / voorwaarden / clausules
- Oplevering
- Termijnen (klachttermijnen)

Aansprakelijk – extern

- Bestuur vertegenwoordigt VvE
- Bestuur tussen wederpartij en VvE
- ‘Valt weg’ bij rechtshandeling
- Bestuur wel ‘postbus’
- In veel gevallen wordt VvE aansprakelijk gesteld, niet bestuur

Aansprakelijk – extern

- Bestuurder aangesproken op grond van o.d.
- Verplichtingen aangaan waarvan hij weet dat VvE niet kan betalen
- Bestuurder laat handelswijze toe of bewerkstelligt deze waarvan hij weet dat VvE niet kan nakomen
- Verkeerde opdracht verstrekking aan aannemer

- Persoonlijk ernstig verwijt
- Schuldeiser heeft zware bewijslast

Boekhouding

- Niet bij enkele factuur fout geboekt
- Wel bij gebrekkige administratie, waaruit vermogenspositie niet duidelijk is
- Of waaruit verplichtingen van de VVE niet duidelijk zijn
- Ontbreken jaarrekening
- Bestuur kiest wijze van boekhouding
- Beheerder kiest wijze van boekhouding, vergadering kiest voor beheerder (en zijn wijze van boekhouden).
- Niet altijd fout, als andere manier voor eigenaar of kascommissie duidelijker is

Nadere eisen

- Tekortschieten in de inspanning die onder de gegeven omstandigheden redelijkerwijs van hem verlangd kunnen worden
- Persoonlijk ernstig verwijt
 - Willens en wetens
 - Met aan opzet grenzende bewuste roekeloosheid
 - (iedere) andere bestuurder zou anders gehandeld hebben in dezelfde situatie
- Schade

Causaal verband

- Verband tussen fout en schade
- Bewijslast bij eiser
- Behoudens bij onbehoorlijke boekhouding



Aansprakelijk stellen - intern

- Vergaderbesluit
- Volstreekte meerderheid
- Hoe vergadering uitschrijven of op agenda zetten?
 - X aantal eigenaars
 - Of: eerst ontslag en dan aansprakelijk stellen?
- Bewijslast
- Andere persoon aanstellen om de VvE hierin te vertegenwoordigen

Aansprakelijk stellen - voorkomen

- Helden van gebrek – achteraf goedkeuring
- Decharge



Aansprakelijk stellen - extern



- Brief
- Onrechtmatige daad
- Vaak in combinatie met aansprakelijkheidsstelling VvE

Schade verhalen

- Bestuurder staat garant met zijn privé vermogen!!
- Collegiaal: bestuurder staat garant voor medebestuurders!!
 - Tenzij expliciete taakverdeling (liefst opgelegd door vergadering) en
 - Geen rol of toezicht bij de verwijtbare handeling

Welke schade

- Tekort in financiën
- Anneemsom
- Opnieuw opmaken en vaststellen jaarrekening/jaarstukken
 - Nieuwe controle jaarstukken (accountant)
- Verdragingschade
- Vervangende schadevergoeding
- Onderzoekskosten
 - Wie is aansprakelijk
 - Omvang schade
- Wettelijke rente
- BIK (buitengerechtelijke incassokosten)
- Kosten procedure (griffierecht, advocaatkosten, onderzoek)

Verzekering



- Zorg voor bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering
 - Lage premie
 - Verzekering vergoed, privé vermogen geen risico meer
 - Verzekering vergoed, VvE zeker van schade uitkering
 - Ook dekking bij onterechte claims (juridische kosten etc)

Verhouding beheerder en VvE

- Beheerder is dienstverlener
 - Overeenkomst met VvE
 - Fout beheerder is niet direct fout bestuur
 - Bestuur is orgaan VvE, beheerder is werkzaam op basis van ovk
 - Andere maatstaf van beoordeling fout of tekortkoming
- Let op algemene voorwaarden
 - Exoneraties
 - VvE is geen consument
 - Bestuur handelt in naam VvE en kan ook geen beroep doen op consumentenbescherming
 - Zwarte/grijze lijst niet van toepassing

Fout beheerder

- Als beheerder fout maakt:
 - Tekortkoming in de nakoming
 - Ingebrekestelling als nakoming mogelijk of tijdelijk onmogelijk
 - Redelijke termijn nakoming
 - In verzuim als nakoming blijvend onmogelijk of na mededeling van schuldenaar
 - Kans geven fout te herstellen of alsnog te presteren
 - Vervangende schadevergoeding of overeenkomst ontbinden (terugdraaien)
- Bestuurder mogelijk aansprakelijk als volledig tekortschiet in toezicht op beheerder

Goed bestuur

- Gezond verstand gebruiken
- Offertes etc voor vergadering opvragen
- Toevoegen aan vergaderstukken
- Besluit op vergadering
 - Niet alleen kostprijs
 - Alg. voorwaarden
 - Garanties
 - Meer/minderwerk
- Budgetteren voor meer/minderwerk

Vragen?



mr. Klaas Jan Schuurs
VvE Advies

06 1500 3207

info@vveadvies.nl

www.vveadvies.nl