

Overlast door (harde) vloerbedekking

Aangezien eigenaren van appartementsrechten dicht op elkaar wonen, kan overlast sneller voorkomen, met alle ongemakken van dien. Ondanks het feit dat een eigenaar van een appartementsrecht binnen een appartementencomplex mogelijk sneller overlast zal ondervinden, betekent dit uiteraard niet dat een appartementseigenaar de geluidshinder zonder meer dient te accepteren.

Door: mr. M.J.R. (Michel) Elbers, appartements- en huurrechtsspecialist bij Rijssenbeek Advocaten te Arnhem.

Ter voorkoming van overlast/hinder zijn in de splitsingsakte en in het eventueel toepasselijke Huishoudelijk Reglement (HR) aanvullende bepalingen opgenomen, die alle eigenaren en bewoners binnen het appartementencomplex dienen na te komen. Op grond van het bepaalde in de wet en de splitsingsakte is het bestuur van de VvE gehouden om namens de gezamenlijke eigenaren tegen overlast/hinder op te treden door de regels van de VvE te handhaven. In dit artikel zal meer specifiek worden ingegaan op de problematiek van geluidshinder/overlast veroorzaakt door een harde vloerbedekking binnen een appartementencomplex.

Wettelijk kader

In Boek 5 titel 9 van het Burgerlijk Wetboek staan de wettelijke bepalingen met betrekking tot VvE's. Daarnaast heeft elke VvE een splitsingsakte, waar het splitsingsreglement deel van uitmaakt. Het splitsingsreglement kan integraal in de splitsingsakte zijn opgenomen, maar vaak wordt volstaan met een verwijzing in de splitsingsakte van de VvE naar één van de modelreglementen (MR) van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB).

Aangezien er voor september 1972 nog wel eens onduidelijkheid en verwarring bestond over de uitleg van de verschillende, door het toenmalig notariaat aan de hand van de wet zelf opgestelde splitsingsakten, was er in die tijd een roep tot standaardisatie van de splitsingsreglementen. Uiteindelijk heeft de KNB er voor gezorgd dat het bepaalde in de wet

in een modelreglement werd vastgelegd, zodat het splitsingsreglement voor iedereen logischer en begrijpelijker werd. Het eerste modelreglement van splitsing is vastgesteld in februari 1973. Vervolgens zijn er in de jaren 1983, 1992 en 2006 door de KNB nieuwe modelreglementen vastgesteld. Indien in de splitsingsakte van uw VvE een van de modelreglementen is vastgesteld, is dit betreffende MR op uw VvE van toepassing ondanks dat er op een later tijdstip een nieuwer MR door de KNB is vastgesteld. Een nieuwer MR is dus slechts na wijziging van de splitsingsakte van toepassing op uw VvE.

Uitgangspunt bij de harde vloerenproblematiek is het bepaalde in artikel 26 lid 1 MR 2006: 'De vloerbedekking van de privé gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Met name is het niet toegestaan parket of stenen vloeren aan te brengen, tenzij dit geschiedt met inachtneming van normen die bij huishoudelijk reglement of door de vergadering zijn vastgesteld en zodanig dat geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars of gebruikers.'

In artikel 17 lid 5 MR 1992 is een vergelijkbare bepaling terug te vinden. Op grond van deze bepalingen is het verboden voor een eigenaar om een harde vloerbedekking aan te brengen in zijn privé gedeelte, tenzij het in overeenstemming is met de regels van de VvE en de vloerbedekking geen onredelijke hinder veroorzaakt voor de overige eigenaars of gebruikers. Het MR 1973 en

het MR 1983 kennen daarentegen geen specifieke bepaling met betrekking tot harde vloerbedekking(en). Echter, bij deze modelreglementen kan de VvE wel een beroep doen op de algemene hinderbepalingen. Deze bepalingen zijn terug te vinden in artikel 9 lid 1 MR 1973 en artikel 16 lid 1 MR 1983. Het MR 1973 biedt, in tegenstelling tot het MR 1983, overigens niet expliciet de mogelijkheid om bij HR regels te stellen omtrent het gebruik van de privé gedeelten. Een VvE waarbij MR 1973 van toepassing is verklaard, wordt dan ook enigszins beperkt in haar mogelijkheden om de (harde) vloerproblematiek aan te pakken.

De VvE dient dus altijd te controleren of een afwijkende regeling met betrekking tot (harde) vloerbedekkingen is opgenomen in haar splitsingsreglement.

VvE en bepalingen

Als in de splitsingsakte en het HR nog geen nadere bepalingen zijn opgenomen met betrekking tot de vloerbedekking, dan verdient het de voorkeur om in het HR van de VvE hieromtrent een uitgebreide regeling op te nemen. Het is namelijk in het belang van de VvE om een objectieve norm vast te leggen, waaraan de geluidsisolatie van een vloer dient te voldoen. De VvE kan daarbij aansluiting zoeken bij de norm die jaren geleden door de Nederlandse Stichting Geluidshinder is geïntroduceerd, te weten een verbetering van de contactgeluidsisolatie met 10 dB of meer. Deze objectieve norm van de Nederlandse Stichting Geluidshinder wordt inmiddels algemeen in de praktijk

gebruikt. Ook de wijze van het leggen van vloerbedekking kan in het HR worden vastgelegd. Er kan bijvoorbeeld worden bepaald dat de vloerbedekking met een goed isolerende onderlaag of constructie moet worden aangebracht.

Tevens is het zinvol om in het HR een plan van aanpak voor de vloerproblematiek op te nemen zodat iedereen weet waar hij aan toe is. Hierbij kan gedacht worden aan een verplichting voor een eigenaar om zijn voornemen een harde vloerbedekking aan te brengen vóóraf te melden aan het bestuur van de VvE. Daarbij kan tevens de verplichting aan de eigenaar worden opgelegd om bij deze mededeling een schriftelijke verklaring te overleggen van een ter zake onafhankelijk deskundige waaruit blijkt dat de nog te plaatsen vloerbedekking zal voldoen aan de door de VvE in haar HR vastgestelde norm.

Het verdient eveneens de voorkeur om in het HR een bepaling op te nemen op welke wijze de VvE zal omgaan met klachten over geluidshinder als gevolg van een (harde) vloerbedekking. Zo zou de VvE bijvoorbeeld kunnen opnemen dat indien zich een klacht voordoet, de eigenaar van de (harde) vloerbedekking door middel van een onderzoek van een ter zake onafhankelijk deskundige dient aan te tonen dat de betreffende vloer aan de door de VvE vastgestelde isolatiewaarde voldoet. Daarnaast kan in deze regeling een termijn voor het voornoemde geluidsonderzoek worden opgenomen en tevens worden vastgelegd voor wiens rekening de kosten van dit geluidsonderzoek komen.

VvE en naleving

Indien één van de eigenaren hinder/overlast ondervindt en indien bovendien vaststaat dat één van de burens een harde vloerbedekking heeft aangebracht, dan dient het bestuur de geldende regelgeving binnen de VvE te raadplegen teneinde te weten wat er van de VvE wordt verwacht. Het is namelijk in beginsel de taak van (het bestuur van) de VvE toe te zien op naleving van de binnen de VvE geldende regelgeving. Indien door één van de eigenaren in strijd met de akte van splitsing is gehandeld, dan dient de VvE daar tegen op te treden.

Hierbij dient onderscheid gemaakt te worden tussen een tweetal situaties.

Enerzijds de situatie dat geen specifieke normen van toepassing zijn verklaard in het splitsingsreglement en/of het HR en anderzijds dat hierin wel (objectieve) normen zijn opgenomen.

Indien geen specifieke normen zijn opgenomen, dient te worden teruggegrepen naar het algemene hinderartikel in het splitsingsreglement. Het is echter lastig te beoordelen wanneer sprake is van onredelijke hinder, omdat hinder een subjectief begrip is. Wanneer het bestuur een klacht betreffende hinder door een harde vloerbedekking ontvangt, is het niet direct de taak van de VvE actie jegens de eigenaar van de harde vloer te ondernemen. Met een klacht staat immers nog niet meteen vast dat er ook daadwerkelijk sprake is van onredelijke hinder. Uiteraard kan het geen kwaad om als bestuur van de VvE de eigenaar van de harde vloerbedekking aan te schrijven. In deze brief kan het bestuur van de VvE de eigenaar wijzen op de blijkbaar ondervonden hinder en hem verzoeken maatregelen te nemen teneinde de gestelde hinder/overlast weg te nemen.

Als de aanschrijving van de VvE niet tot het gewenste resultaat leidt, dan zal moeten worden vastgesteld of daadwerkelijk sprake is van onredelijke hinder of dat er niet is voldaan aan de door de VvE vastgestelde normen. Om hier uitsluitend over te kunnen geven zullen de klachten objectief beoordeeld moeten worden. Dit kan onder meer door het uitvoeren van een geluidsmeting door een onafhankelijk deskundige. Indien geen specifieke normen zijn opgenomen in het splitsingsreglement/HR, dient in beginsel dus te worden getoetst aan de door de Nederlandse Stichting Geluidshinder vastgestelde objectieve norm, te weten een verbetering van de contactgeluidsisolatie met 10 dB of meer. In het geval dat de VvE wel een specifieke norm heeft opgenomen in het splitsingsreglement en/of het HR, dan dient de VvE uiteraard te toetsen aan deze specifieke norm. Weigert de betreffende eigenaar zijn medewerking aan een dergelijk geluidsmeting te verlenen, dan zal de VvE deze geluidsmeting via gerechtelijke weg moeten afdwingen. Let wel, op grond van het bepaalde in het splitsingsreglement kan een gerechtelijke procedure slechts worden gestart voor zover de vergadering van eigenaars het bestuur van de VvE hiertoe heeft gemachtigd.



Blijkt na de geluidsmeting dat de vloerbedekking inderdaad niet voldoet aan de binnen de VvE geldende regelgeving, dan dient de eigenaar passende maatregelen te treffen zodat de vloerbedekking alsnog aan de gestelde normen voldoet. Als de eigenaar hiertoe niet overgaat, dan zal de VvE genoodzaakt zijn om een gerechtelijke procedure tot verwijdering van de vloer op te starten. Ook hiervoor is een machtiging van de vergadering van eigenaars nodig.

Naast handhaving door de VvE heeft de overlast ondervindende eigenaar zelf ook de mogelijkheid om de eigenaar met de overlast veroorzakende harde vloerbedekking rechtstreeks aan te spreken op grond van het burensrecht.

Conclusie

Samengevat dient de VvE dus eerst aan de hand van haar splitsingsakte, haar splitsingsreglement en haar HR te beoordelen welke regels op de eigenaren en de gebruikers van de VvE van toepassing zijn. Indien de VvE met betrekking tot harde vloerbedekking in haar HR geen bepalingen heeft opgenomen, verdient het de voorkeur om een dergelijke bepalingen in haar HR op te nemen. Aansluitend zal de VvE dienen toe te zien op naleving van de bepalingen van de splitsingsakte, het splitsingsreglement en het HR door de eigenaren en gebruikers. Indien een eigenaar of gebruiker de betreffende regels overtreedt, dan zal de VvE handhavend dienen op te treden.

RIJSSENBEEK
ADVOCATEN

Lees meer juridisch advies op
www.appartementeneigenaar.nl/vraag-antwoord.