

‘Mag een bewoner zonder toestemming van de VvE verbouwen en hoe lang mag dit duren?’

Het appartement onder mijn woning is verkocht en de nieuwe eigenaar is aan het verbouwen. Mag hij zonder toestemming van de VvE verbouwen in zijn privégedeelte en hoelang mag die verbouwing dan duren?

Antwoord door Burak Bölük, Van Till advocaten:

Op basis van artikel 5:119 BW staat het de appartementseigenaar vrij veranderingen aan te brengen in zijn privégedeelte, mits hiermee geen gemeenschappelijke zaken zijn gemoeid en hierdoor geen nadeel wordt toegebracht aan andere privé- of gemeenschappelijke gedeeltes. Deze vrijheid is veelal niet onbeperkt.

Splitsingsreglementen bevatten meestal beperkingen op de vrijheid om zonder toestemming veranderingen aan te brengen in privégedeltes. Zo bepalen de meeste splitsingsreglementen (artikelen 14 van het Modelreglement 1992 en 23 het Modelreglement 2006) dat het architectonisch uiterlijk of de constructie van het appartementencomplex niet zonder toestemming van de vereniging van eigenaars gewijzigd mogen worden. Een ander voorbeeld is dat het doorgaans niet is toegestaan zonder toestemming van de vereniging van eigenaars een op- of aanbouw te verrichten (artikel 13 lid 1 van het Modelreglement 1992 en 22 lid 1 het Modelreglement 2006).

Het komt vaak voor dat zich in privégedeltes gemeenschappelijke zaken bevinden. Denk bijvoorbeeld aan dragende muren en buitengevels in het privéappartement (zie voor een opsomming van gemeenschappelijke zaken artikelen 9 van het Modelreglement 1992 en 17 van het Modelreglement 2006). Niet zelden gaat een verbouwing in een privégedeelte gepaard met een verandering aan gemeenschappelijke zaken. In dat geval zal eveneens toestemming van de vereniging van eigenaars nodig zijn (artikel 9 lid 2 van het Modelreglement 1992 en artikel 22 lid 3 van het Modelreglement 2006). Een voorbeeld is een appartementseigenaar die zijn woning wenst uit te breiden door aanbouw van een slaapkamer in zijn privétuin. Voor

deze verandering zal hij vermoedelijk ook verandering moeten aanbrengen aan de buitengevel. Afgezien van het gegeven dat voor de aanbouw zelf doorgaans toestemming van de vereniging van eigenaars nodig is, zal voor verandering aan de buitengevel eveneens toestemming nodig zijn.

De vraag hoelang een verbouwing mag duren is niet eenvoudig te beantwoorden, simpelweg nu dat zal afhangen van de omstandigheden van het geval. Mogelijk dat uw vereniging van eigenaars een regeling in het leven heeft geroepen waarin onder meer wordt geregeld op welke tijdstippen er verbouwd mag worden. Indien dit niet het geval is, geldt dat de verbouwende eigenaar geen onredelijke hinder mag toebrengen aan andere appartementseigenaren (en andere burens). Een voorbeeld is een appartementseigenaar die gedurende twee jaren ingrijpende verbouwwerkzaamheden heeft uitgevoerd en hierdoor overlast heeft bezorgd bij andere appartementseigenaren. Op basis van de aard en de duur van de werkzaamheden, evenals het gegeven dat vaststond dat sprake was van overlast door de verbouwwerkzaamheden, kwam de kantonrechter te Utrecht in het voorgaande voorbeeld tot de conclusie dat sprake was van onrechtmatige hinder (Rechtbank Midden-Nederland, 6 juni 2012, ECLI:NL:RBUTR:2012:BX1226).

Hoewel de appartementseigenaar dus zonder toestemming veranderingen kan aanbrengen in zijn privégedeelte, is deze vrijheid vaak onderworpen aan beperkingen. Raadpleeg hiervoor het splitsings- en huishoudelijk reglement. Daarnaast geldt dus dat de appartementseigenaar door de verbouwing geen onredelijke hinder mag toebrengen aan andere appartementseigenaren.

Heeft u of uw VvE-bestuur ook een vraag? Mail deze naar vraag@appartementeneigenaar.nl.

Alle vragen zijn terug te lezen op www.appartementeneigenaar.nl.