

Beter een goede buur...



Wij wonen in Nederland dicht op elkaar. Buren hebben daardoor nogal eens last van elkaar. Dat geldt zeker binnen een VvE. Het gegeven dat Nederland nu eenmaal dichtbevolkt is, brengt mee dat niet iedere vorm van overlast ontoelaatbaar is. Enige hinder dient getolereerd te worden, maar daar zitten natuurlijk wel grenzen aan. De vraag is nu waar liggen die grenzen en wat te doen als die overschreden worden.

Door: Roderick Beuker, appartementsrechtsspecialist bij Van Till advocaten te Amsterdam.

Die grenzen laten zich niet eenvoudig vaststellen en dat zorgt vaak voor een vervelende discussie tussen de partijen die bij de overlast betrokken zijn. Het heeft daarom de voorkeur om zo'n discussie omtrent overlast zo veel mogelijk voor te zijn. Duidelijke regels zijn daarvoor belangrijk. In zijn algemeenheid geldt dat appartementseigenaren zich ten opzichte van elkaar redelijk dienen op te stellen. In de modelreglementen is opgenomen dat men geen onredelijke hinder mag toebrengen aan andere eigenaars en gebruikers. Ten aanzien van sommige vormen van overlast vult het reglement dat nader in door bijvoorbeeld te vermelden dat men zich dient te onthouden van luidruchtigheid. Met een dergelijke - evenzeer vrij algemene - bepaling komt men vaak niet verder. De VvE kan nadere regels stellen over wat wel/niet acceptabel is om zodoende een meer concreet handvat te bieden in overlastsituaties. (Ten aanzien van privé-gedeeltes dient het splitsingsreglement daartoe de opening te bieden). Denkbaar is bijvoorbeeld dat binnen de VvE afspraken worden gemaakt over het gebruik van de (gemeenschappelijke) tuin achter het appartementencomplex. Aan de hand van die - meer specifieke -

regels kan makkelijker worden vastgesteld of er sprake is van ontoelaatbaar gedrag. Zonder nadere regels valt men terug op de 'gewone' hinderbepalingen. Het hangt dan sterk af van de omstandigheden van het geval of sprake is van (onrechtmatige) hinder.

Overlast binnen de VvE wordt overigens lang niet altijd door een andere appartementseigenaar veroorzaakt. Een appartementseigenaar is doorgaans immers bevoegd om zijn appartement aan derden te verhuren of anderszins in gebruik te geven. Die derden zijn weliswaar geen lid van de VvE, maar (in beginsel) evenals de appartementseigenaren gebonden aan voorschriften uit het splitsingsreglement omtrent het gebruik, beheer en onderhoud. (Andere bepalingen kunnen in het splitsingsreglement op die derden van toepassing worden verklaard.)

Helaas komt het dikwijls voor dat personen de regels - ondanks de duidelijke overtreding daarvan - hardnekkig aan hun laars blijven lappen. Als dat het geval is, zijn nadere maatregelen wenselijk. In het kader daarvan is van belang dat de VvE ook tegen huurders kan optreden. De betreffende personen dienen

te worden aangeschreven en gewezen op de consequenties van hun gedrag. De meeste reglementen bieden verschillende maatregelen ter bestrijding van ongewenst gedrag (waaronder het opleggen van een boete). Het is verstandig om consequent in de handhaving te zijn. Daar gaat immers ook een preventieve werking van uit en voorkomt dus mogelijk overlast in de toekomst.

Omdat er zo veel verschillende vormen van overlast bestaan, is het niet zinvol noch praktisch om daar allemaal verschillende regels voor op te stellen. In de gevallen waarin zich een ongeregelde vorm van overlast voordoet, is het verstandig om - zoals goede buren betaamt - in een vroeg stadium met elkaar in gesprek te treden. Mocht daar geen oplossing uit voortkomen, kan het bewuste verschil van mening voorgelegd worden aan een neutrale deskundige. Zodoende wordt voor partijen snel duidelijk of zij het gelijk aan hun kant hebben en escaleert de situatie - hopelijk - niet.

Omdat partijen doorgaans nog lange tijd in elkaars omgeving zullen verblijven, lijkt pas in het uiterste geval de gang naar de rechtbank wenselijk.