

Woningeigenaar en overlast

artikel 6:162 BW

lid 1

Hij die jegens een ander een onrechtmatige daad pleegt, welke hem kan worden toegerekend, is verplicht de schade die de ander dientengevolge lijdt, te vergoeden.

lid 2

Als onrechtmatige daad worden aangemerkt een inbreuk op een recht en een doen of nalaten in strijd met een wettelijke plicht of met hetgeen volgens ongeschreven recht in het maatschappelijk verkeer betaamt, een en ander behoudens de aanwezigheid van een rechtvaardigingsgrond.

lid 3

Een onrechtmatige daad kan aan de dader worden toegerekend, indien zij te wijten is aan zijn schuld of aan een oorzaak welke krachtens de wet of de in het verkeer geldende opvattingen voor zijn rekening komt.

artikel 5:37 BW

De eigenaar van een erf mag niet in een mate of op een wijze die volgens artikel 162 van Boek 6 onrechtmatig is, aan eigenaars van andere erven hinder toebrengen zoals door het verspreiden van

rumoer, trillingen, stank, rook of gassen, door het onthouden van licht of lucht of door het ontnemen van steun.

- Vrij vertaald betekent dit dat huiseigenaren en appartementseigenaren zich jegens elkaar, zonder dat er sprake is van een contractuele band, dienen te gedragen volgens de regels die in het maatschappelijk leven ten opzichte van elkaar betamelijk zijn. Wat die regels precies inhouden, is in te vullen door het gezond verstand en uiteindelijk door de rechter.
- De gedachte die leeft dat er niet of nauwelijks opgetreden kan worden tegen woningeigenaren die overlast veroorzaken is dus onjuist.
- Wel zijn de juridische mogelijkheden om de overlast daadwerkelijk gestaakt te krijgen beperkter voor woningeigenaren.
- Bij huurwoningen en overlast heeft de verhuurder het machtige middel om huurders te ontruimen op grond van het veroorzaken van overlast. Bij ontruiming houdt de overlast dan ook echt op.
- Bij eigenaren van woningen die ten opzichte van elkaar overlast veroorzaken zal de rechter niet snel een vordering tot ontruiming van een woning toewijzen. Eigendom is het meest omvattende en verstrekkende recht in ons civiele recht, de rechter zal een woning eigenaar dus niet zo maar uit zijn woning zetten.
- Wel kan aan de rechter een tijdelijk gebiedsverbod verzocht worden en of kan gevorderd worden om aan de overlastgever op te leggen dat hij zich niet langer onrechtmatig gedraagt op straffe van dwangsommen.

De dwangsom is dan een prikkel tot nakoming om zich niet langer onrechtmatig te gedragen.

Voorbeeld

- Voorzieningenrechter Rb Utrecht d.d. 2 september 2009, **zie bijlage 1**
Er werd primair een straat/gebiedverbod gevorderd om de overlastveroorzaker te stoppen, subsidiair werden er dwangsommen gevorderd om de overlast gestaakt te krijgen.
- Wanneer is overlast ook echt overlast? Indien overlast voortdurend en onduelbaar is.
Welke procedure moet er gevolgd worden? Uiteraard dient er eerst op een vriendelijke manier contact te worden gezocht om de overlast gestaakt te krijgen.
- Indien dit tot niets leidt kan er een sommatiebrief worden toegezonden om de overlast gestaakt te krijgen.
- Indien de sommatiebrief tot niets leidt, kan een juridische procedure worden gestart. Indien de zaak zeer spoedeisend is, hetgeen veelal het geval is bij overlast kan een kort geding worden gestart waarin een voorlopig oordeel aan de rechter wordt gevraagd om noodmaatregelen te treffen.
- Er wordt in een kort geding een verbod gevraagd om zich nog langer onrechtmatig te gedragen op straffe van verbeurte van een dwangsom.
- Een bodemprocedure wordt gestart indien de zaak niet spoedeisend is, de vorderingen zijn hetzelfde als in kort geding.

- Andere oplossing in een eventuele schikking **zie bijlage 2**.

Overlast en VVE

- Een appartementsrecht is een aandeel (bijvoorbeeld één/twintigste) in een gebouw dat de bevoegdheid geeft tot het uitsluitend gebruik van een bepaald gedeelte van dat gebouw, zoals het gebruik van een woning.
- Flatgebouwen maar ook kleinere complexen met appartementen bestaan uit appartementsrechten en een vereniging van eigenaars. Alle eigenaren zijn eigenaar van het privégedeelte waar zij wonen en ze zijn tezamen eigenaar van het gehele gebouw. Een appartementseigenaar kan de gemeenschappelijke ruimten tezamen met de overige eigenaren gebruiken.
- Een appartementseigenaar wordt van rechtswege lid van een Vereniging van Eigenaren. Dit lidmaatschap eindigt op het moment dat het appartement wordt verkocht. Het doel van de VVE is het behartigen van de belangen van de leden.
- De VVE gaat over alles wat gemeenschappelijk is: het onderhoud van het gebouw en technische installaties, maar ook over het schilderwerk, het dak de CV maar ook het samen leven.
- De VVE heeft een bestuur en kan door middel van besluiten van de Algemene Leden Vergadering, indien daartoe in meerderheid wordt besloten, bindende besluiten nemen.
- Een appartementseigenaar kan dus meebeslissen over alles wat het gemeenschappelijke gebouw betreft. Als de ALV anders beslist kan het

individuele lid de beslissing van de VVE laten toetsen door de Kantonrechter.

Leefregels

- De rechten en plichten van een appartementseigenaar zijn neergelegd in boek 5 van het BW artikel 5:106 tot en met 147 BW, in het modelreglement van splitsing en vaak ook in een huishoudelijk reglement.
- Er worden regels gegeven met betrekking tot de rechten en plichten van de eigenaren voor het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw en het privé gedeelte van de eigenaar in het gebouw.
- In het Modelreglement van splitsing dat van toepassing is op de appartementen in de VVE zijn kort gezegd leefregels opgenomen om binnen VVE verband plezierig met elkaar samen te leven (**bijlage 3**).
- Voor de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw zoals portiek, de trap, een gemeenschappelijk tuin maar voor bijvoorbeeld ook de liften in het gebouw zijn er in het reglement bepalingen opgenomen.
- Op grond van het Modelreglement van splitsing van eigendom 1992 wordt in artikel 12 bepaald dat:
”De eigenaar en gebruikers zijn verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, voor zover deze niet voor verblijf voor korte of lange tijd bestemd zijn, en het daarin plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen die hiervoor niet zijn bestemd.”
- Deze regeling geldt voor de gemeenschappelijke gedeelten.

- Op grond van artikel 17 is bepaald dat
”Iedere eigenaar of gebruiker het recht heeft op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte, mits hij aan de eigenaars en gebruikers geen onredelijke hinder toebrengt.
- Met andere woorden; een appartementeigenaar mag geen hinder veroorzaken in de gemeenschappelijke gedeelten en in zijn privé gedeelte.”
- Op grond van artikel 27 wordt bepaald dat:
”Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik oefent en die zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens de andere eigenaars en/of gebruikers, kan door een vergadering een waarschuwing worden gegeven dat indien hij ondanks deze waarschuwing binnen een jaar nadat hij deze heeft ontvangen andermaal, één of meer der genoemde gedragingen verricht of voortzet, de vergadering overgaat tot de in het volgende lid bedoelde maatregel.”
- In lid 2 van artikel 27 is bepaald:
”Wordt één of meer der in de vorige lid bedoelde gedragingen binnen genoemde termijn andermaal gepleegd of wordt deze voortgezet, dan kan de vergadering besluit tot ontzegging van het gebruik van het privé gedeelte waarvan de eigenaar toekomst.”
- Op grond van artikel 27 lid 1 onder a kan bij overtreding van één van de bepalingen van de wet, van het reglement of van het huishoudelijk reglement, hetzij door een eigenaar, hetzij door een gebruiker, de administrateur, de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding.
- Een eigenaar die van mening is dat hem ten onrechte een waarschuwing wordt opgelegd en/of bijvoorbeeld als ultimum remedium hem de toegang

tot het privé gedeelte wordt ontzegd, kan op grond van artikel 5:130 lid 1 juncto lid 2 BW binnen een maand na de dag waarop de eigenaar van het besluit kennis heeft genomen of heeft kennis kunnen nemen van het besluit van de Algemene Leden Vergadering vragen (het besluit hem te waarschuwen c.q. de toegang te ontzeggen) bij de rechter vernietiging van het besluit vorderen **zie bijlage 4**.

Huishoudelijk reglement

- In het huishoudelijk reglement zijn regels neergelegd die in overleg met de leden van de VVE gezamenlijk zijn overeengekomen, zie **bijlage 5**. In het huishoudelijk reglement worden regels die niet duidelijk zijn uitgewerkt in het modelreglement nader uitgewerkt. Als het huishoudelijk reglement niet goed wordt nageleefd, kan de VVE optreden.
- Allerlei praktische zaken kunnen worden afgesproken, van het plaatsen van fietsen in de hal tot het ophangen van schilderijtjes enz. Boetes op niet naleving van de regels kunnen worden afgesproken, met als ultimum remedium een ontzegging tot toegang tot het appartement.