

Appartement, overlast, en parket

16-02-2013

DE ADVOCaat

Burenoverlast komt ook tussen bewoners van appartementen voor. Besef dat een appartement iets anders is dan een "gewoon" huis. Hoezo? Omdat je met al je buren gezamenlijk eigenaar bent van het geheel. In je "eigen" appartement ben jij natuurlijk de baas. En de andere eigenaren zijn dat in hun appartement. Maar van alle andere zaken daarbuiten, medus het dak, de fundering, de muren en ga zo maar verder, ben je maar voor een deel eigenaar. Bij overlast onderzoekt de rechter altijd de aard, de ernst en de duur daarvan, afhankelijk van de omstandigheden van het geval. Op zich vrij vage criteria. Maar bij appartementen heb je bijzondere voorschriften. Die staan namelijk in de splitsingsakte of het splitsingsreglement. Vaak wordt daarin bijvoorbeeld een harde vloer verboden, zoals parket of plavuizen. Waar het bij andere huizen (huur of koop) voor de onderburen vaak moeilijk is overlast te bewijzen, ligt dat bij appartementen anders. Zo voerde de bewoner van een appartement aan dat hij overdag altijd naar

zijn werk was, geen schoeisel droeg, ook geen kinderen had en nooit eens een feestje gaf. Niettemin was "enige overlast" bij zijn onderburen vastgesteld en dat was in het reglement verboden. Op grond daarvan kon hij van de Amsterdamse kantonrechter (Google op Prg. 2004, 6213) zijn parket in de open haard opstoken, als die ook niet in dat reglement verboden was geweest. Hoe dan ook, die parketvloer moest eruit.

De onderburen die aanklopten bij de rechtbank Den Haag verging het anders. Zij eisten in kort geding de verwijdering van de harde vloer bij hun bovenburen. In het reglement stond weliswaar dat een harde vloerbedekking verboden was, maar alleen als er sprake was van overlast boven een bepaald geluidsniveau. Tja, en dat was weer niet zo gemakkelijk in een kort geding vast te stellen. Dat parket bleef dus liggen (LJN BQ0516). Toch blijft de conclusie dat in een appartement eerder sprake is van overlast dan in een ander huis.

Mr. Ruud Vos heeft veel (proces)ervaring in koop onroerend goed, huur en vergunningen. Hij is advocaat bij Vos & Vennoten Advocaten in Haarlem. Ruud schrijft over de juridische dimensie van alles wat met eigen huis en wonen te maken heeft. Vragen? Mail dan ruud.vos@vvadvocaten.nl. De Goed Wonen columns zijn na te lezen op www.haarlemsdagblad.nl/wonen/eigennieuws/nvmrubriek en www.vvadvocaten.nl



Goed Wonen