

OVERLAST DOOR (HARDE) VLOERBEDEKKING; WAT MOET DE VVE DAARMEE? (deel 1)

Inleiding

Bewoners van appartementencomplexen wonen dicht op elkaar. Daardoor kan overlast/hinder sneller voorkomen, met alle ongemakken van dien. Ondanks het feit dat een eigenaar van een appartementsrecht binnen een appartementencomplex mogelijk sneller hinder/overlast zal ondervinden, betekent dit niet dat een appartementseigenaar de geluidshinder zonder meer dient te accepteren. Over deze problematiek is op pagina 12 en 13 eveneens een artikel terug te vinden van de heer Kramer van de Nederlandse Stichting Geluidshinder.

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 op te treden door de regels van de VvE te handhaven. In dit artikel zal meer specifiek worden ingegaan op de problematiek van geluidshinder veroorzaakt door een harde vloerbedekking in een bovengelegen appartement.

Alvorens wij de aanpak van de harde vloerenproblematiek binnen VvE's nader zullen bespreken, schetsen wij eerst het wettelijk kader.

Wettelijk kader

In Boek 5 titel 9 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 naar één van de Modelreglementen (MR) van de KNB.

Uitgangspunt bij de harde vloerenproblematiek is het bepaalde in art. 26 lid 1 MR 2006:

- 1. 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 art. 17 lid 5 MR 1992 is een soortgelijke bepaling opgenomen. 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 bewoners.

Het MR 1973 en het MR 1983 kennen daarentegen geen specifieke bepaling met betrekking tot harde vloerbedekking. Echter, bij deze MR's kan de VvE wel een beroep doen op de algemene hinderbepalingen. Deze bepalingen zijn terug te vinden in art. 9 lid 1 MR 1973 en art. 16 lid 1 MR 1983. In art. 9 lid 1 MR 1973 is bepaald:

1. *“Iedere eigenaar of gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte, mits hij bij de uitoefening van dat recht het reglement en het huishoudelijk reglement in acht neemt en mits hij aan de andere eigenaars en gebruikers geen onredelijke hinder toebrengt.”*

In art. 16 lid 1 MR 1983 is bepaald:

1. *“Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte, mits hij aan de andere eigenaars en gebruikers geen onredelijke hinder toebrengt.”*

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 gedeeltes. 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 is opgenomen in haar splitsingsreglement dan wel in haar HR.

Hoe kan de VvE het een en ander het beste regelen?

Als in het HR nog geen nadere bepalingen zijn opgenomen met betrekking tot de vloerbedekking, dan verdient het de voorkeur om in het HR een uitgebreide regeling op te nemen. Het is in het belang van de VvE om een objectieve norm vast te leggen waaraan de geluidsisolatie van een vloer dient te voldoen. 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. De VvE kan daarbij aansluiting zoeken bij de norm die enige 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 NSG wordt inmiddels algemeen in de praktijk gebruikt.

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 vooraf te melden aan

het bestuur. Daarbij kan de verplichting aan de eigenaar worden opgelegd om bij deze mededeling een schriftelijke verklaring te overleggen van een terzake onafhankelijk deskundige waaruit blijkt, dat de vloerbedekking voldoet aan de geldende norm.

Het verdient eveneens de voorkeur om 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 kunnen opnemen dat indien zich een klacht voordoet, de eigenaar van de harde vloerbedekking door middel van een onderzoek van een terzake onafhankelijk deskundige dient aan te tonen dat de betreffende vloer aan de door de VvE vastgestelde isolatiewaarde voldoet. Daarnaast kan een termijn voor het voornoemde onderzoek worden opgenomen en voor wiens rekening de kosten komen.

Welke taak heeft de VvE bij hinder als gevolg van (harde) vloerbedekking

Indien een van de eigenaren overlast ondervindt en indien vaststaat dat een 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 de taak van de VvE toe te zien op naleving van de binnen de VvE geldende regelgeving en indien er 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 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 uitsluitsel 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 te worden getoetst aan de door het NSG vastgestelde objectieve norm. Weigert de 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 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 op grond van het burendrecht tevens de mogelijkheid de eigenaar met de harde vloerbedekking rechtstreeks aan te spreken.

Conclusie

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

Voor advies en/of meer informatie kunt u zich wenden tot mr. M. Elbers en mr. A. Vermeulen