

Appartementsrecht: Overlast door kamerverhuur



Buren en overlast blijken helaas regelmatig een terugkerende combinatie. Niet in de laatste plaats wanneer de naastgelegen woning beschikbaar is gesteld voor kamerverhuur aan studenten. In een zaak bij de Rechtbank Amsterdam deed de onderbuurman een beroep op de splitsingsakte die zegt dat het appartement alleen als woning mag worden gebruikt. Vraag is of kamerverhuur niet onder het begrip ‘woning’ valt.

Een appartementseigenaar verhuurt afzonderlijke kamers van zijn woning aan vier studenten. De onderbuurman ervaart als gevolg daarvan nogal wat geluidsoverlast. De buurman stelt dat de studenten onder andere hard muziek draaien en veel visite ontvangen in de avonden waardoor er 's avonds laat sprake is van lawaai in het appartement en het trappenhuis. Deze klachten worden onderbouwd met een deskundigenrapport en verklaringen van de benedenverdiepingen.

Strijd met splitsingsakte?

De buurman stelt dat de appartementseigenaar zich niet houdt aan de splitsingsakte waarin staat dat het appartement moet worden gebruikt als woonruimte. Volgens de buurman wordt met het begrip ‘woonruimte’ in dit geval een ‘zelfstandige woonruimte’ bedoeld (net als in de bestuursrechtelijke huisvestingswet) en is kamerverhuur daarom niet toegestaan. Indien

kamerverhuur volgens de splitsingsakte verboden is kan de buurman dit aangrijpen om een verbod aan te vragen. Echter in dit geval was een dergelijk verbod op kamerverhuur niet direct in de splitsingsakte of het splitsingsreglement opgenomen. De definitie uit de huisvestingswet is in dit geval simpelweg niet van toepassing, aldus de rechtbank.

Hetgeen de rechtbank vervolgens nog wel kan doen is kijken of naar objectieve maatstaven kan worden geoordeeld dat partijen hebben willen overeenkomen dat kamerverhuur niet is toegestaan. Deze objectiviteit is een belangrijke voorwaarde omdat ook derden bij inzage van de splitsingsakte moeten kunnen vertrouwen op de inhoud. In dit geval vond de rechtbank geen aanknopingspunten in de splitsingsakte en het splitsingsreglement waaruit zou blijken dat ooit bedoeld was om kamerverhuur te verbieden. Kortom, de buurman kon niet aantonen dat de appartementseigenaar met kamerverhuur in strijd handelde met de splitsingsakte.

Onrechtmatige hinder?

Gelukkig voor de buurman had hij de appartementseigenaar óók verantwoordelijk gesteld voor onrechtmatige hinder (artikel 5:37 BW & artikel 6:162 BW). Volgens vaste rechtspraak van de Hoge Raad wordt om te bepalen of er daadwerkelijk sprake is van onrechtmatige hinder gekeken naar de aard, de ernst en de duur van de hinder en de daardoor veroorzaakte schade in verband met de verdere omstandigheden van het geval. Volgens de rechtbank zullen burens in een appartementencomplex sneller overlast ervaren doordat zij meerdere muren en vloeren delen met verschillende burens. Dit vergt enerzijds dat men geacht wordt meer rekening met elkaar te houden, maar anderzijds dat men ook enige overlast van elkaar zal moeten dulden.

In dit geval heeft de appartementseigenaar echter nagelaten adequate maatregelen te treffen tegen de overlast ondanks dat hij hiervan wist. De overlast is ook onderbouwd met een deskundigenrapport en wordt eveneens bevestigd door andere burens. De rechtbank verklaarde dan ook voor recht dat er sprake was van onrechtmatige hinder door geluidsoverlast. De appartementseigenaar zal dus maatregelen moeten nemen om toekomstige overlast te voorkomen.

Indien eigenaren van de VVE op één lijn zitten is het 't veiligst om een verbod op kamerverhuur in de splitsingsakte op te nemen om een rechtszaak zoals deze te voorkomen.

Kampt u ook met overlast van burens of wilt u juist ook uw appartement kamergewijs verhuren en zoekt u hierbij advies? Neemt u dan vrijblijvend contact op met M2 Advocaten.

Advocaat [Marius Rijntjes](mailto:rijntjes@m2advocaten.nl) (rijntjes@m2advocaten.nl)

Jurist Arjan Ang (ang@m2advocaten.nl)