

VvE mag huisdieren buitensluiten

Je betreft je nieuwe koopwoning in een appartementencomplex, samen met je hond. Tot je verbijstering wijst de buurman je erop dat huisdieren verboden zijn.

TEKST ILSE AKKERMANS
ILLUSTRATIE VIJSELAAR EN SIXMA

Ja, dat mag', zegt jurist Arianne Timmerman van Vereniging Eigen Huis. De juristen van de vereniging krijgen hierover veel vragen van leden. 'In het huishoudelijk reglement van de Vereniging van Eigenaren (VvE), waarin afspraken staan tussen de eigenaren van appartementen, mogen regels opgenomen worden over het houden van huisdieren.' Het huishoudelijk reglement is een aanvulling op de splitsingsakte, maar mag daarvan niet afwijken. De basis moet al in de splitsingsakte staan. 'Er staan bijvoorbeeld afspraken in over harde vloeren, of gebruik van algemene ruimtes', zegt Timmerman. 'Het huishoudelijk reglement wordt vastgesteld door de VvE.'

Hoe zwaar de regels uit het huishoudelijk reglement wegen, blijkt uit een zaak tussen een VvE en een bewonerskoppel bij de rechtbank in Breda. Het stel was in de nieuwe woning getrokken met een hondje, een

jackrusselterriër, dat het al negen jaar had en waaraan het erg gehecht was. Twee jaar voordat de man en de vrouw hun nieuwe woning kochten, had de VvE van het appartementencomplex besloten tot een verbod op het houden van huisdieren. Het verbod gold voor nieuwe bewoners. Het stel had na de aankoop van het huis, maar voordat het er introk, nog geïnformeerd of het houden van huisdieren mocht. De VvE antwoordde van niet. Toen het stel toch met het hondje het appartement betrok, stapte de VvE na een aantal waarschuwingen naar de rechter.

De hond veroorzaakte volgens de VvE overlast, onder andere omdat een aantal bewoners last kreeg van verergerde gezondheidsklachten. Het stel vond het verbod te vergaand en beriep zich op zijn recht op eerbiediging van privé-, familie- en gezinsleven. Vooral voor de vrouw was het gezelschap van de hond belangrijk, omdat zij invalide was en voor een groot deel van haar tijd aan huis gebonden.

Maar de rechter gaf de VvE gelijk. Juist omdat het stel op de hoogte was

van de regels voordat het het huis kocht. De man en vrouw mochten in hun nieuwe huis geen hond houden. Wel besloot de rechter het stel een jaar tijd te gunnen. Ofwel om een ander onderdak voor het hondje te vinden, ofwel om te verhuizen naar een woning waar het hondje wel welkom was.

Hulpdier

'Als iemand een hulpdier nodig heeft, zoals een blindengeleidehond, kan dat een uitzondering op het verbod zijn', stelt jurist Timmerman. 'Maar als je een appartement koopt, is het aan te raden goed te kijken wat er in de splitsingsakte en het huishoudelijk reglement staat, zodat je niet onaangenaam verrast wordt. Een verbod op het houden van huisdieren is ingrijpend, maar kan toelaatbaar zijn als het noodzakelijk is ter bescherming van het leef- en woongenot van de bewoners van het complex.'

Een duidelijk voorbeeld daarvan is volgens Timmerman een zaak uit 2012, voor de rechtbank in Dordrecht. In het huishoudelijk reglement van een VvE in die stad stond dat het verboden was om huisdieren te houden, als de huisdieren overlast aan de bewoners van het appartementencomplex veroorzaakten. Een van de bewoners hield maar liefst vier honden in het appartement: een kleine hond en drie grotere. Medebewoners klaagden over stank en over-

'Een huisdierversoeding is ingrijpend, maar kan toelaatbaar zijn'



last, en de VvE verzocht de bewoner om de honden weg te doen, of te zorgen voor professionele schoonmaak van de algemene ruimten. Daaraan werd niet voldaan. De VvE stapte naar de rechter om een verbod af te dwingen op het houden van honden door de eigenaar.

Urine, poep en haren

Volgens de medebewoners bevuilden de honden het trappenhuis met urine, poep en haren, en kwam van-

uit de woning van de hondenbezitter stank, die in de gezamenlijke hal te ruiken was. Een klusjesman die in het complex werk deed en ook in de woning van de hondenbezitter was geweest, bevestigde de klachten. De rechter verwees naar het huishoudelijk reglement en gaf de VvE voor een groot deel gelijk. Twee grote honden - de derde was inmiddels overleden - moesten binnen tien dagen weg.

Hoe zit het als er niets over huisdieren in de huisregels staat? 'Dan is

er waarschijnlijk niets over afgesproken', zegt Timmerman. 'Meestal komt het namelijk niet voor in de splitsingsakte. Je mag dan een huisdier nemen. Maar als een huisdier overlast veroorzaakt, zal de VvE een beroep moeten doen op regels over overlast die wel in de splitsingsakte staan.'

Het komt ook voor dat bewoners al een huisdier hebben op het moment dat een verbod daarop wordt vastgelegd in het huishoudelijk reglement. 'Iemand die al een huisdier heeft, mag het dan houden', zegt Timmerman. 'Maar als er een uitsterfbeleid geldt, mag de bewoner na de dood van het huisdier geen nieuw huisdier nemen. Als je het daar niet mee eens bent, moet je binnen een maand na het besluit naar de kantonrechter stappen.'

Mocht het een koper bij het tekenen van het koopcontract nog niet duidelijk zijn wat de regels zijn, omdat hij alle stukken nog niet heeft, dan kan hij ontbindende voorwaarden in het contract opnemen. Daarmee kan hij het contract laten ontbinden als blijkt dat zijn huisdier niet mee mag verhuizen naar het nieuwe huis. ◀

■ Juridisch advies nodig? Kijk op eigenhuis.nl/rechtspositiebepaling