

Verbod op short stay verhuur door VvE opgelegd. Mag het?

Short stay verhuur is vooral de laatste tijd een hot item. Het betreft in deze tijden van crisis een veelgebruikt middel om de lasten van een tweede huis te verlagen, maar ook om wat extra's te verdienen. Short stay verhuur kan namelijk zeer lucratief zijn.

Soms leidt short stay echter tot problemen. Dat zie je vooral bij short stay verhuur in appartementencomplexen.

Een vaak gehoorde klacht in die gevallen is dat de gemeenschappelijke ruimte (waaronder de liften) veel intensiever wordt gebruikt - en daarmee eerder onderhoud of vernieuwing van zaken nodig is - en daarnaast dat de short stay huurder overlast geeft.

Wat kun je als VvE tegen short stay doen?

Je kan als VvE besluiten dat short stay niet is toegestaan^[1]. Een goed voorbeeld van een VvE die short stay aan banden wilde leggen is te vinden in een uitspraak van de kantonrechter te Haarlem^[2].

De kwestie

Vanwege de vele overlast die de afzonderlijke appartementseigenaren ervaarden als gevolg van short stay verhuur besloot de VvE om short stay in haar complex niet toe te staan.

Eén appartementeigenaar (hierna: de eigenaar) die aan short stay verhuur van zijn appartement deed, zag zijn opbrengsten verdampen en ging in tegen het besluit. De eigenaar verzocht de kantonrechter om het besluit van de VvE te vernietigen.

De eigenaar was van mening dat het besluit van de VvE in strijd was met de splitsingsakte en de reglementaire bepalingen en daarnaast in strijd met de redelijkheid en billijkheid.

De kantonrechter wees het verzoek tot vernietiging van het VvE-besluit af omdat de 'short stay formule' niet voldeed aan het 'gebruik van het appartement overeenkomstig de bestemming' zoals voorgeschreven in de splitsingsakte.

De bestemming van de woning was: wonen.

De splitsingsakte luidde verder voor zover relevant:

“Artikel 17:

(...)

4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan nader in de akte te geven bestemming. Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering. De vergadering kan bij het verlenen van toestemming bepalen dat deze weer kan worden ingetrokken.”

Hoe kwam de rechter tot zijn oordeel? Hij beantwoordde daartoe enkele vragen.

Vraag 1

Was het besluit strijdig met de splitsingsakte en het modelreglement en daarom nietig?

Nee, op grond van het modelreglement moeten de privé gedeelten overeenkomstig de bestemming worden gebruikt, maar kan de vergadering toestemming geven voor een afwijkend gebruik.

Uit het door de VvE genomen besluit viel naar de mening van de kantonrechter af te leiden dat de VvE short stay verhuur als ongeoorloofd gebruik kwalificeerde. Het besluit was bovendien van een deugdelijke onderbouwing voorzien ten aanzien van geleden overlast als gevolg van de short stay.

Vraag 2

Moest het besluit worden vernietigd omdat het naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar was?

Nee, de bestemming van de woning ("wonen") moest naar het oordeel van de kantonrechter worden uitgelegd als het hebben van duurzaam verblijf.

Omdat in het onderhavige geval sprake was van een commerciële exploitatie en kort verblijf (short stay) op regelmatige basis voldeed de "short stay formule" niet aan het 'gebruik overeenkomstig de bestemming' en was sprake van een gebruik dat in strijd was met de splitsingsakte.

De kantonrechter kwam dan ook tot de conclusie dat de VvE het gebruik terecht had aangemerkt als in strijd met de splitsingsakte en daarmee als ongeoorloofd. Het besluit werd dan ook niet vernietigd.

Conclusie/tip

Uit deze uitspraak volgt onder meer dat een deugdelijke onderbouwing ten aanzien van geleden overlast de kansen verhoogd dat een besluit tot het verbieden van short stay in stand blijft. Tip dus: vorm een goed overlastdossier.

Voor een eigenaar die toch tot short stay verhuur wil overgaan is het verstandig hiervoor begrip te kweken bij de andere appartementseigenaren en er vooral voor te zorgen dat eventuele overlast zoveel als mogelijk beperkt blijft. Het zal de meeste eigenaren namelijk niet uitmaken of short stay verhuurd wordt indien zij geen (over)last ondervinden van de short stay.

Meer weten?

Meer weten over VvE's, vernietiging van besluiten, short stay verhuur etc. of wilt u eens een seminar bijwonen over dit soort onderwerpen? Neem gerust contact op.

M2 Advocaten

[1] In vele splitsingsakten is een dergelijk verbod overigens al min of meer te lezen.

[2] Rechtbank Haarlem, sector kanton, 31 januari 2012, LJN: BZ 3659