

## **Mogen huisdieren verboden worden in een appartementencomplex?**

Op 9 mei 2019 heeft het Hof Den Bosch uitspraak gedaan in een zaak die betrekking had op het huishoudelijk reglement van een appartementencomplex. Daarin was onder meer bepaald dat het houden van huisdieren (meer specifiek honden en katten) in het privégedeelte niet is toegestaan. Het appartementencomplex is gesplitst in appartementsrechten en de appartementseigenaren zijn lid van de bij notariële akte opgerichte VVE.

Van belang in deze zaak is de uitspraak van de Hoge Raad van 10 maart 1995. De Hoge Raad merkt in dit arrest op dat slechts met betrekking tot het gebruik van de privégedeelten regels van orde in het huishoudelijk reglement kunnen worden opgenomen, indien het splitsingsreglement daar de mogelijkheid ook voor geeft. Dat betekent dat er geen verbod op het houden van honden en katten mag worden opgenomen in het huishoudelijk reglement indien hierover niets is opgenomen in het splitsingsreglement. Het Hof geeft in het arrest aan dat het huishoudelijk reglement niet dient om het reglement van splitsing te omzeilen, maar juist om de normale 'huishouding' binnen een appartementencomplex te regelen.

Het Hof is van mening dat het verbod op het houden van honden en katten in het huishoudelijk reglement geen regel van orde vormt maar een principiële beperking van de gebruiksmogelijkheid van het appartementsrecht. Zelfs honden en katten die geen overlast of hinder veroorzaken worden uitgesloten, dat geldt bijvoorbeeld ook voor een blindengeleidehond of een hulphond. Volgens het Hof wordt de appartementseigenaar/huurder beperkt in een deel van zijn of haar gebruik. Maar regels omtrent het gedrag van honden en katten (zoals het bevuilen van gemeenschappelijke ruimten en het veroorzaken van overlast door overdadig geluid) vallen wel onder regels van orde. Deze regels kunnen namelijk ook ten aanzien van de bewoners zelf worden geformuleerd: bijvoorbeeld een verbod op overlast door geluid, zoals het bespelen van muziekinstrumenten tijdens bepaalde delen van de dag.

Door het bestuur van de VVE is aan enkele appartementseigenaar een vrijstelling verleend voor het verbod op het houden van honden en katten in het geval dat een nieuwe eigenaar of huurder al een hond of kat bezat. Deze hond of kat werd dan gedurende zijn levensduur in het appartementencomplex gedoogd, maar de eigenaar mocht na het overlijden van het huisdier geen nieuw huisdier aanschaffen. Omdat het gaat om een tijdelijke maatregel, heft het slechts tijdelijk het gebruiksverbod op. Dat geldt ook voor het meebrengen van honden en katten door bezoekers.

Het Hof oordeelt dat een verbod op het houden van honden en katten (dan wel huisdieren in het algemeen) uitsluitend in het splitsingsreglement kan worden opgenomen zoals volgt uit artikel 5:112 lid 4 BW en niet eerst in het huishoudelijk reglement. Het besluit om het verbod ten aanzien van honden en katten enkel in het huishoudelijk reglement op te nemen, is dan ook nietig op grond van artikel 5:129 BW en artikel 2:14 lid 1 BW. Omdat in het splitsingsreglement geen verbod van honden en katten is opgenomen, of een verbod van huisdieren in het algemeen, is het niet mogelijk om deze regel te concretiseren in het huishoudelijk reglement.

*Conclusie*



In het huishoudelijk reglement kunnen alleen regels van orde worden opgenomen indien de opening daarvoor is gegeven in het splitsingsreglement.

Mr. L.B.M. (Laetitia) Mostart