

Funderen van mandelige muren

In Nederland staan honderdduizenden woningen op houten palen. In veel gevallen zijn dat woningen die onderdeel uitmaken van een rij woningen. De wanden tussen die woningen zijn veelal mandelig: het gezamenlijk eigendom van de eigenaar en de burenen. Wat nu als de fundering van de woning langzamerhand bezwijkt? Mag je zomaar herfunderen?

Wettelijk kader

De wettelijke basis wordt gevonden in boeken 5 en 3 van het Burgerlijk Wetboek. In boek 5 is de mandeligheid uitgelegd: wat het is, hoe het eindigt en hoe omgegaan moet worden met het onderhoud: artikel 5:65 BW bepaalt dat mandelige zaken op kosten van alle mede-eigenaars moeten worden onderhouden, gereinigd en, indien nodig, vernieuwd. Omdat burenen gezamenlijk eigenaar zijn, is de regeling in boek 3 over de gemeenschap eveneens van toepassing: artikel 3:168 lid 1 BW bepaalt dat de deelgenoten het genot, het gebruik en het beheer van gemeenschappelijke goederen bij overeenkomst kunnen regelen. Voor zover een overeenkomst ontbreekt, bepaalt artikel 3:168 lid 2 BW dat de kantonrechter op verzoek van de meest gereede partij een zodanige regeling kan treffen. Hij houdt daarbij naar billijkheid rekening zowel met de belangen van partijen als met het algemeen belang.

Mogelijke geschillen

Over de mandeligheid ontstaan eigenlijk twee soorten geschillen:

- De buurman heeft de woning al laten herfunderen en vordert de helft van de kosten van het herstel van de mandelige muur;
- De eigenaar wil de woning laten herfunderen maar de burenen willen dat niet, en weigeren toestemming.

Rechtspraak

In de rechtspraak was langzamerhand een lijn ontwikkeld hoe burenen met elkaars belangen moeten omgaan. Die lijn in de rechtspraak is voornamelijk ontwikkeld in de geschillen over de bijdrage aan het herstel van de mandelige muur. Begin 2015 heeft het Hof Amsterdam een arrest gewezen, dat mogelijk een breuk kan zijn met de gangbare rechtspraak. Zolang dat niet duidelijk is, doet degene die wil herfunderen er goed aan het volgende stappenplan te volgen:

- Laat de fundering onderzoeken door een gerenommeerd onderzoeksbureau (F30-onderzoek). Laat de staat van de fundering door gedegen onderzoek bepalen;
- Treed in overleg met de burenen of de fundering gezamenlijk aangepakt kan worden. Bedenk daarbij dat een goede verstandhouding met de burenen de voorkeur geniet. En gezamenlijk herfunderen is in de regel nog goedkoper ook;
- Als de burenen niet willen herfunderen: ga niet over tot funderingsherstel dan na toestemming van de burenen. Druk niet de eigen zin door, zowel niet op juridische gronden als vanwege de verstandhouding;

- Willen de buren niet herfunderen en verlenen zij geen toestemming: stuur een brief met uitleg en een kopie van het onderzoeksrapport. Leidt dat niet tot een oplossing: laat een gespecialiseerd advocaat een dergelijke brief sturen;
- Leidt dat niet tot toestemming: vraag met een verzoekschrift aan de kantonrechter om de buren te veroordelen het funderingsherstel te laten gehengen en gedogen. De kantonrechter zal de toestemming verlenen, indien deze meent dat funderingsherstel binnen afzienbare termijn noodzakelijk is. Wat exact een afzienbare termijn is, is niet duidelijk. Binnen een F30-onderzoek wordt de handhavingstermijn van een fundering vastgesteld, als die termijn wordt bepaald op 0 tot 5 jaar mag worden aangenomen dat funderingsherstel binnen afzienbare termijn nodig is;
- Het verlot van de kantonrechter is niet nodig indien de situatie zo nijpend is, dat er sprake is van een reëel en acuut gevaar dat de staat van de fundering zal leiden tot schade aan de fundering, het pand of het pand van de buren. Daarvan is niet snel sprake. Neem immers in ogenschouw, dat een uitspraak van de rechter normaal gesproken binnen een periode van een half jaar wel is verkregen, en dat er ook nog de mogelijkheid bestaat van een kort geding. In dat geval is er binnen een maand of twee een vonnis. Het is voor de huiseigenaar niet eenvoudig om aan te tonen dat die termijn van een maand of twee niet kan worden afgewacht;
- Als de rechter de buurman veroordeelt tot het gehengen en gedogen van het funderingsherstel, dan zal de buurman ook de helft van de kosten moeten betalen (mits dat is gevorderd).

Bewandelt de eigenaar die wil herfunderen deze weg niet, maar gaat hij/zij zonder toestemming van de buren aan de slag, dan handelt de eigenaar in beginsel onrechtmatig. Voor schade die de buren leiden door het herfunderen, is de eigenaar aansprakelijk voor zover de schade in direct oorzakelijk verband staat tot het herfunderen. Dat kan een aanzienlijke kostenpost meebrengen.

Conclusie

Het herfunderen van mandelige muren is voer voor juristen. Het is zaak om de juiste weg te volgen; laat je dat na dan kunnen de gevolgen verstrekkend zijn. Belangrijkste is wellicht, dat herfunderen mogelijk is met behoud van de relatie met de buren. Dat moet te aller tijde het uitgangspunt zijn.