

ECLI:NL:GHDHA:2023:1821

Instantie	Gerechtshof Den Haag
Datum uitspraak	26-09-2023
Datum publicatie	17-10-2023
Zaaknummer	200.307.069/01
Rechtsgebieden	Verbintenissenrecht
Bijzondere kenmerken	Hoger beroep
Inhoudsindicatie	Onrechtmatige geluidhinder van naburig dakterras. Eigenaar/verhuurder gelast om maatregelen te treffen.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl Prg. 2024/19

Uitspraak

GERECHTSHOF DEN HAAG

Civiel recht

Team Handel

Zaaknummer hof : 200.307.069/01

Zaaknummer rechtbank : 9442798 RP VERZ 21-50571

Arrest van 26 september 2023

in de zaak van

The Hague Investment XII C.V.,

gevestigd in Den Haag,

appellante,

advocaat: mr. I.R. Köhne, kantoorhoudend in Voorburg,

tegen

[verweerder] ,

wonend in [woonplaats] ,

verweerder,

advocaat: mr. V. Kortenbach, kantoorhoudend in Den Haag.

Het hof noemt partijen hierna THI en [verweerder] .

1 De zaak in het kort

- 1.1 De zaak gaat om onrechtmatige geluidhinder vanaf een naburig dakterras dat in gebruik is bij een groot aantal huurders van het betreffende complex. De kantonrechter heeft bepaald dat het dakterras na 20.00 uur niet mag worden gebruikt..
- 1.2 Het hof bepaalt het sluitingstijdstip op 22.00 uur.

2 Procesverloop in hoger beroep

- 2.1 Het verloop van de procedure in hoger beroep blijkt uit de volgende stukken:
 - de dagvaarding van 14 februari 2022, waarmee THI in hoger beroep is gekomen van het vonnis van de kantonrechter (wijkrechter) in de rechtbank Den Haag van 18 november 2021 (hierna: het vonnis of het bestreden vonnis);
 - het arrest van dit hof van 15 maart 2022, waarin een enkelvoudige mondelinge behandeling is gelast;
 - het proces-verbaal van de mondelinge behandeling van 6 juli 2022;
 - de memorie van grieven van THI, met bijlagen;
 - de memorie van antwoord van [verweerder] , tevens akte vermeerdering van eis, met bijlagen;
 - de bijlagen [nrs 8 t/m 11 van THI en nrs 4 t/m 8, plus een tweede USB-stick, van [verweerder]] die ter gelegenheid van de hierna te noemen mondelinge behandeling zijn overgelegd.
- 2.2 Op 28 augustus 2023 heeft een meervoudige mondelinge behandeling plaatsgevonden. De advocaten hebben de zaak toegelicht aan de hand van pleitaantekeningen die zij hebben overgelegd.

3 Feitelijke achtergrond

- 3.1 [verweerder] woont sinds 2012 op de bovenste (vierde) etage van de [T-straat] 23 in [woonplaats] . Naast dit pand ligt een kantoorpand en daarnaast een in 2021 opgeleverd complex [T-straat] 3-5 (hierna: het complex) met 71 (kleine) wooneenheden waarin voornamelijk jonge huurders wonen. Op de vijfde woonlaag van het complex bevindt zich een gezamenlijk dakterras van omstreeks 80 m². THI is eigenaar en verhuurster van de wooneenheden in het complex. Onderstaande fotos en tekening geven een beeld van de ligging van het dakterras en de in de buurt gelegen woning van [verweerder] . De laatste foto toont van bovenaf de oude situatie: in de cirkel rechts de woning van [verweerder] en links in de cirkel het pand [T-straat] 3-5 in de oude situatie, voordat het werd verbouwd tot het huidige complex. In het midden het kantoorpand dat de panden van partijen scheidt. De woning van [verweerder] ligt op ongeveer 10 meter afstand van het dakterras. De beheerder van het complex was ten tijde van het vonnis Staate Beheer B.V.





3.2 [verweerder] heeft meermalen geklaagd bij de beheerder over onrechtmatige geluidsoverlast vanaf het dakterras, juist ook in de late avond en nacht, veroorzaakt door de bewoners en hun gasten. Ook zijn meldingen gedaan bij de politie. Omdat het niet lukte om er samen uit te komen, is de kantonrechter als wijkrechter (met toepassing van artikel 96 Rv) benaderd.

4 Procedure bij de kantonrechter (als wijkrechter)

- 4.1 [verweerder] heeft in het aanmeldformulier wijkrechter *primair* gevraagd om de volgens hem met de beheerder gemaakte afspraken tot afsluiting van het dakterras na te komen. *Subsidiair* heeft hij gevraagd om maatregelen om de overlast (geluid en inkijk) te stoppen.
- 4.2 Bij de wijkrechter is geen minnelijke regeling bereikt. Vervolgens is het thans bestreden vonnis gewezen. In dit vonnis is vermeld dat partijen aan de kantonrechter hebben verzocht om een oordeel te geven over de vraag of de bewoners c.q. de gasten van het complex door hun activiteiten op het dakterras onrechtmatige geluidhinder veroorzaken en zo ja, of zij daarmee dienen te stoppen.
- 4.3 De kantonrechter heeft vervolgens (i) vastgesteld dat THI, dan wel de bewoners van [T-straat] 3-5 te [woonplaats] , herhaaldelijk onrechtmatige geluidhinder veroorzaken op het dakterras, en (ii) als passende maatregel bepaald dat het dakterras na 20.00 uur niet meer gebruikt mag worden. De kantonrechter heeft de proceskosten gecompenseerd.

5 De procedure in hoger beroep

- 5.1 THI vordert vernietiging van het bestreden vonnis en alsnog afwijzing van de vorderingen van [verweerder] .
- 5.2 THI betwist met haar grieven dat sprake was van geluidhinder, laat staan van onrechtmatige geluidhinder. Zij stelt daartoe met name het volgende. Op het terras wordt simpelweg geleefd. Er is sprake van een stedelijke omgeving waar men enige (geluids)overlast, ook s nachts, in zekere mate moet dulden. Daarnaast stelt THI dat zij niet degene is die de hinder veroorzaakt en dat zij als eigenaar/verhuurster niet verplicht is om deze (beweerdelijke) hinder door haar huurders weg te nemen. Er is geen sprake van een resultaatsverbintenis. Zij heeft de huurders al op hun gedrag aangesproken en cameras opgehangen. Méér kan ze niet doen. Het was voor haar niet voorzienbaar dat er overlast door het dakterras zou ontstaan. Het sluiten van het dakterras vanaf 20.00 uur vormt een te grote inbreuk op haar eigendomsrecht. Slechts een klein groepje huurders veroorzaakt overlast en overlastplegers kunnen inmiddels met cameras worden geïdentificeerd en zo nodig door de rechter tot vertrek worden gedwongen (door ontbinding van de huurovereenkomst). Sluiting van het dakterras gaat ten koste van de goedwillende huurders. THI wordt gedwongen wanprestatie te plegen jegens de meeste huurders. Het (onbeperkt) gebruik van het dakterras maakt onderdeel uit van de huurovereenkomst met de individuele huurders. Minder ingrijpende maatregelen en het individueel aanspreken van huurders is toereikend. Met de sluiting van het dakterras is de kantonrechter bovendien buiten de rechtsstrijd van partijen getreden.
- 5.3 [verweerder] heeft zijn standpunten herhaald en zich nader verweerd. Hij heeft in hoger beroep geconcludeerd tot bekrachtiging van het bestreden vonnis, met (als vermeerdering van eis) bepaling dat het verbod niet alleen executoriale kracht c.q. rechtskracht heeft jegens hemzelf maar ook jegens zijn rechtsopvolgers onder algemene dan wel bijzondere titel.

6 Beoordeling in hoger beroep

Niet buiten de rechtsstrijd getreden

6.1 Het hof verwerpt de stelling van THI dat de kantonrechter buiten de rechtsstrijd is getreden. De beslissing van de kantonrechter ligt binnen het kader van hetgeen aan haar is voorgelegd. [verweerder] heeft in het aanmeldformulier wijkrechter primair nakoming van gemaakte afspraken gevraagd, en subsidiair om maatregelen om de overlast te stoppen. Het verzoek aan de wijkrechter, zoals samengevat in het vonnis, is door de kantonrechter redelijkerwijs opgevat als een verzoek om een oordeel te geven over de gestelde onrechtmatigheid en, als daarvan volgens haar sprake was, om daar wat aan te doen. Dit heeft de kantonrechter, na het horen van partijen, gedaan. Hier komt bij dat de beslissing in deze vorm inhoudelijk aan het hof is voorgelegd, zodat het hof in ieder geval dient te beoordelen of sluiting van het dakterras terecht is.

Onrechtmatige hinder, te treffen maatregelen

6.2 Het hof zal de grieven samen behandelen.

6.3 Vast staat dat [verweerder] bij herhaling heeft geklaagd over ernstige geluidsoverlast, tot diep in de nacht, veroorzaakt op het dakterras door de daar aanwezige jonge bewoners en/of hun bezoekers. Deze klachten worden ondersteund door de vele nachtelijke geluidsopnames, die ook het hof heeft beluisterd en waarop naast luid praten ook gegil, geschreeuw en muziek te horen is. Zelfs als zou worden aangenomen dat de opnames enigszins zijn versterkt hiervoor is overigens geen enkele aanwijzing; de stemmen van de politie hebben bijvoorbeeld een normaal volume dan nog geeft het geen pas buiten dergelijk geluid te produceren, zeker niet laat in de avond en de nacht in deze dicht bebouwde woonomgeving. Het hof gaat daarom, evenals de kantonrechter, uit van onrechtmatige hinder (ex artikel 5:37 BW in samenhang met artikel 6:162 BW).

6.4 De (overigens pas in hoger beroep ingenomen) stelling van THI dat er geen sprake is van geluidhinder wordt als onvoldoende gefundeerd gepasseerd.

6.5 Duidelijk is ook dat het niet bij een enkel incident is gebleven, maar dat de hinder juist in de zomermaanden frequent voorkomt, ook na 24.00 uur. THI heeft dit laatste niet betwist. Dit alles hoeft [verweerder] niet te dulden, zeker niet nu de hinder pas recent is ontstaan, namelijk na oplevering van het complex en de aansluitende verhuur van de 71 woonappartementen in 2021, en dus niet al voordat [verweerder] in de [T-straat] kwam wonen. Het complex staat weliswaar in een stedelijke dichtbevolkte omgeving, maar niet meer dan dat. Er is duidelijk sprake van een smalle woonstraat waar geen horeca is. Er is geen enkele aanwijzing dat het om een uitgaansstraat of drukke (doorgangs)weg gaat met het daarbij gebruikelijke lawaainiveau. De omstandigheid dat de gemeente voor de bouw van het complex een omgevingsvergunning heeft verstrekt sluit onrechtmatige hinder niet uit. De toets door de gemeente bij de vergunningverlening is een andere.

6.6 Anders dan THI lijkt te stellen, heeft de eigenaar/verhuurder de rechtsplicht om, zoveel als in haar vermogen ligt, maatregelen te treffen om deze onrechtmatige hinder te voorkomen, althans tot een minimum te beperken. De door THI getroffen maatregelen zijn ontoereikend gebleken. De pamfletten en brieven van THI aan de bewoners hebben duidelijk onvoldoende effect gehad. Het hof verwacht mogelijk enig effect van de door THI op het dakterras geplaatste cameras, maar een oplossing biedt dit zeker niet. Nog los van de vraag of deze cameras voldoende mogelijkheden bieden om de overlastplegers te identificeren, is de gang naar de rechter om een ontbinding van de huurovereenkomst af te dwingen tijdrovend en ongewis en daarom in dit geval te weinig effectief. Dit betekent dat ook voor het hof als enige optie overblijft de sluiting van het dakterras gedurende een bepaalde periode. Dat deze maatregel effect heeft is na de door de kantonrechter bevolen sluiting in de praktijk gebleken. Volgens [verweerder] is sinds deze sluiting nauwelijks sprake meer geweest van overlast. Minder ingrijpende maatregelen en het individueel aanspreken van huurders oordeelt het hof ontoereikend.

Termijn sluiting dakterras

6.7 THI heeft (samengevat) betoogd

(a) dat het sluiten van het dakterras vanaf 20.00 uur een te grote inbreuk vormt op het

eigendomsrecht van THI;

(b) dat de maatregel disproportioneel is. Slechts een klein groepje huurders veroorzaakt overlast.

Sluiting van het dakterras gaat ten koste van de goedwillende huurders;

(c) dat THI wordt gedwongen wanprestatie te plegen jegens de meeste huurders. Het (onbeperkt) gebruik van het dakterras maakt onderdeel uit van de huurovereenkomst met de individuele huurders.

- 6.8 Het hof heeft al overwogen dat sluiting van het dakterras als enige optie overblijft (het beginsel van subsidiariteit). Onderzocht moet vervolgens worden welke termijn van sluiting het meeste recht doet aan de belangen van partijen over en weer (het beginsel van proportionaliteit).
- 6.9 Aan de zijde van [verweerder] staat de terechte wens van een ongestoorde nachtrust en stilte in de avond en nacht. Dit is een vitaal belang voor de omwonenden zoals [verweerder] , maar dit belang, hoewel begrijpelijk, gaat niet zover dat dit zich in die mate mede uitstrekt tot de regelmatig bij hem logerende kleinkinderen; en zeker niet tot het betrekkelijk vroege tijdstip van 20.00 uur.
- 6.10 Aan de zijde van THI staat het belang van haar huurders om het (mee-verhuurde) dakterras te kunnen benutten. Het hof stelt vast dat in de huurovereenkomst niet is vastgelegd dat het dakterras 24 uur per dag gebruikt kan worden. Een urenbeperking zal daarom niet snel wanprestatie opleveren. Ook THI zelf acht enige urenbeperking niet onredelijk, zoals zij bij de mondelinge behandeling heeft gezegd.
- 6.11 Het hof zal alles afwegende (in de hierna in het dictum weergegeven vorm) gelasten dat het dakterras na 22.00 uur niet meer mag worden gebruikt. Hiermee wijst het hof het mindere toe van het gevorderde. Het hof legt dit hierna uit.
- 6.12 Het door de kantonrechter gehanteerde tijdstip van 20.00 uur acht het hof te vroeg, aangezien het voor de huurders een reëel belang is om de buitenruimte ook gedurende een aanzienlijk deel van de avond te kunnen gebruiken (zeker voor huurders zonder eigen buitenruimte), terwijl men in de regel niet al om 20.00 uur gaat slapen.
- 6.13 Het hof acht het bij de mondelinge behandeling ter sprake gekomen sluitingstijdstip van 23.00 uur te laat. In een woonstraat als de [T-straat] mogen de bewoners redelijkerwijs aanspraak maken op rust vanaf tenminste 22.00 uur. Zo dan nog niet wordt geslapen, is dit in ieder geval een tijdstip waarop stilte dient te prevaleren boven de hectiek van de dag. Dit sluit ook aan bij de Horecavisie van de gemeente [woonplaats] , waarbij de leefbaarheid van een woonbuurt voorop staat. Dit geldt des te sterker bij het dakterras, waarbij formeel geen sprake is van horeca maar dat, gelet op de omstandigheden van het geval, heel snel daarop gaat lijken (zonder dat het overigens vergunningplichtig is).

De vermeerderde eis van [verweerder]

- 6.14 Het hof wijst de vermeerderde eis van [verweerder] af. Het gaat om een rechtsplicht van THI uit onrechtmatige daad en de daar tegenover staande bevoegdheid van [verweerder] om THI daarop aan te spreken. Deze bevoegdheid is niet overdraagbaar.

Conclusie en proceskosten

- 6.15 De conclusie is dat het bestreden vonnis zal worden bekrachtigd, met uitzondering van het aanvangstijdstip van sluiting van het dakterras dat het hof in na te melden vorm, op 22.00 uur zal bepalen; uiteraard niet langer dan de nacht (dus tot 7.00 uur s ochtends). De in hoger beroep vermeerderde eis van [verweerder] zal worden afgewezen. Het hof zal de proceskosten in hoger beroep compenseren omdat partijen over en weer als gedeeltelijk in het ongelijk gesteld gelden.

7 Beslissing

Het hof:

- bekrachtigt het vonnis van de kantonrechter in de rechtbank Den Haag van 18 november 2021, met uitzondering van het in overweging 5.2 genoemde aanvangstijdstip van de sluiting van het dakterras, en terzake opnieuw rechtdoende:

- gelast THI om maatregelen te treffen die er toe leiden dat het dakterras van het appartementencomplex aan de [T-straat] 3-5 te [woonplaats] **na 22.00** uur niet wordt gebruikt tot de ochtend 7.00 uur;
- bepaalt dat iedere partij de eigen kosten van de procedure in hoger beroep draagt;
- verklaart dit arrest uitvoerbaar bij voorraad;
- wijst af de in hoger beroep vermeerderde eis van [verweerder] .

Dit arrest is gewezen door mr. M.A.F. Tan - de Sonnaville, mr. A.M. Voorwinden en mr. H. Biemond en in het openbaar uitgesproken op 26 september 2023 in aanwezigheid van de griffier.