

ECLI:NL:GHSGR:2011:BQ8257

Instantie	Gerechtshof 's-Gravenhage
Datum uitspraak	07-06-2011
Datum publicatie	17-06-2011
Zaaknummer	200.072.238-01
Rechtsgebieden	Civil recht
Bijzondere kenmerken	Hoger beroep
Inhoudsindicatie	Huur, ontbinding en ontruiming (overlast).
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

GERECHTSHOF 's-GRAVENHAGE

Sector civil recht

Zaaknummer : 200.072.238/01

Zaaknummer rechtbank : 1032526/CV EXPL 09-43307

arrest d.d. 7 juni 2011

inzake

[naam],
wonende te [plaats],
appellante,
hierna te noemen: [appellante],
advocaat: mr. A. Rhijnsburger te Rotterdam,

Stichting Com. Wonen,
gevestigd te Rotterdam,
geïntimeerde,
hierna te noemen: Com.Wonen,
advocaat: mr. C.P. van den Berg te Rotterdam.

Het verloop van het geding

Bij exploit van 11 augustus 2010 is [appellante] in hoger beroep gekomen van het eindvonnis van 23 juli 2010, welk vonnis de rechtbank Rotterdam, sector kanton, locatie Rotterdam (hierna: de kantonrechter), tussen partijen heeft gewezen. Bij memorie van grieven heeft [appellante] één grief tegen het vonnis aangevoerd. Com.Wonen heeft bij memorie van antwoord (met producties) de grief van [appellante] bestreden. Ten slotte heeft Com.Wonen de stukken overgelegd en arrest gevraagd.

De beoordeling van het hoger beroep

1. Partijen zijn niet opgekomen tegen de feiten die de kantonrechter in het onbestreden tussenvonnis van 3 februari 2010 als vaststaand heeft aangemerkt, zodat ook het hof daarvan uitgaat.

2. Het gaat in deze zaak om het volgende.

2.1. Tussen partijen bestaat sinds 20 augustus 2008 een huurovereenkomst met betrekking tot de woonruimte aan de [adres] te [plaats] (hierna de woning of het gehuurde). Het gehuurde maakt deel uit van een zogenaamde "seniorenflat", een complex van woningen die alle door Com.Wonen worden verhuurd aan personen van 55 jaar of ouder.

2.2. Vanaf het begin van de huurovereenkomst kwamen bij Com.Wonen veel klachten binnen van de andere bewoners van de flat over het doen en laten van [appellante]. Er is getracht tot een oplossing te komen door [appellante] een andere woning aan te bieden, maar [appellante] heeft het aanbod van Com.Wonen om een andere gemeubileerde woning aan haar ter beschikking te stellen, niet geaccepteerd.

2.3. In eerste aanleg heeft Com.Wonen gevorderd dat de kantonrechter, bij vonnis uitvoerbaar bij voorraad, zakelijk weergegeven:

- de huurovereenkomst tussen partijen ontbindt;
- [appellante] veroordeelt om met onmiddellijke ingang, althans binnen vijf dagen na betekening van het vonnis, het gehuurde te ontruimen;
- [appellante] veroordeelt tot betaling van een gebruiksvergoeding, gelijk aan de thans verschuldigde huurprijs van € 485,61 per maand, voor elke maand dat [appellante] het gehuurde na ontbinding in bezit zal houden;
- [appellante] veroordeelt in de kosten van het geding.

Com.Wonen heeft aan deze vordering ten grondslag gelegd dat [appellante] overlast veroorzaakt voor de omwonenden. De overlast zou vooral bestaan uit: 's nachts en overdag ronddwalen over de galerij; bij direct omwonenden aanbellen en dan wegrekken; langdurig bij verschillende direct omwonenden naar binnen gluren en staren; ruzie maken en dreigende taal uitslaan jegens de direct omwonenden; rommel maken in en rond het complex; de nooduitgang versperren door voor de uitgang op een stoel te zitten ('s nachts en overdag) of boodschappenwagentjes/vuilniszakken voor de uitgang neer te zetten en door bij herhaling haar behoefte te doen op straat. [appellante] heeft een en ander gemotiveerd betwist.

2.4. Bij tussenvonnis van 3 februari 2010 heeft de kantonrechter Com.Wonen toegelaten tot het bewijs van de door haar gestelde overlast door [appellante].

2.5. Op 7 juni 2010 zijn getuigen gehoord van de kant van Com.Wonen. [appellante] heeft afgezien van contra-enquête.

2.6. Getuige [...], wijkagent, heeft onder meer het volgende verklaard:

"In mijn hoedanigheid van wijkagent heb ik te maken met de [...]. Ik ken mevrouw [appellante]. In februari 2009 heb ik een sfeerrapportage opgemaakt en die doen toekomen aan Com.Wonen. Voor vandaag heb ik een sfeerrapportage opgemaakt die loopt van april 2009 tot mei 2010. Ik overhandig u dat stuk en licht dat als volgt nader toe. Ik hoor u zeggen dat u dat stuk aan het proces-verbaal van heden zult hechten.

Op 1 mei 2010 rond 19.45 liep mevrouw [appellante] te schelden en weer bij mensen naar binnen te gluren. Dat laatste is een veel voorkomend probleem. (....)

In april 2009 heeft een bespreking plaatsgevonden tussen Com.Wonen, de BAVO en de politie. Hier is afgesproken dat Com.Wonen het aanspreekpunt is bij klachten over mevrouw [appellante] en dat excessen

aan de politie gemeld zouden worden. In deze periode was mevrouw [appellante] in behandeling bij de BAVO en hielden wij de BAVO van nieuwe incidenten op de hoogte. Dit laatste is één maal gebeurd. Wat in de sfeerrapportage is opgenomen zijn uitsluitend de meldingen in de richting van de politie over de betreffende periode.

Op 16 december 2009 maakte mevrouw een zeer verwarde indruk, ze had het over zwangerschap en mensen met kapmessen. (.....) In augustus 2009 heeft zij een tafel naar het portiek gesleept en die naar beneden gegooid.

Voor mij is duidelijk dat mevrouw [appellante] niet past in de omgeving waar zij woont. Zij heeft een gedrag dat door anderen niet getolereerd wordt en in mijn ogen door anderen in haar omgeving ook niet getolereerd hoeft te worden; zij heeft een waarheid die niet overeenstemt met die van haar omgeving. Haar waarheid is echter niet de juiste. Zij is lastig voor de mensen in haar omgeving terwijl zij alleen maar op haar omgeving scheldt.

(....)

U vraagt mij of de klachten die ons bereiken slechts van één persoon afkomstig zijn. Die klachten zijn van meerdere mensen afkomstig (...)."

Aan de verklaring van wijkagent [...] is een kopie van de door hem genoemde sfeerrapportage gehecht, waarin onder meer melding wordt gemaakt van de volgende klachten/meldingen:

(....) 1/5/10 19.45 voor raam buurvrouw - schelden (kanker) (...)

(....)

(....) 28/8/09 10-11 klacht buurman over [...]: tafel naar portiek gesleept en van trap gegooid

(....) 7/7/09 23.35 overlast door schelden - bellen

even daarvoor buurv. "aangereden" met winkelwagen

(...) 23/5/09 19.50 winkelwagen achtergelaten in hal

(...) 18/5/09 9.30 klacht over schelden en gluren

(...) 14/5/09 10-12 Gespr. meerdere bewoners / emotievol vele klachten

(...) 26/4/09 15.35 klacht over scheldende [appellante] / gemeld Bavo

(...) 24/4/09 15.08 div. klachten bespr. met Com.wonen - Bavo

15/1/09 klacht over [...] die haar behoefte doet tussen geparkeerde auto's

2.7. Getuige [...], wijkconsulente bij Com.Wonen, heeft onder meer het volgende verklaard:

"(....) Ongeveer 2 jaar geleden heb ik van een collega de [...] overgenomen. Toen woonde mevrouw [appellante] er nog niet. Zij is in september naar de [...] gekomen. Na een paar maanden reeds, was er sprake van klachten over overlast. Klachten over overlast horen niet bij de wijkconsulent maar bij de woonconsulent. Die klachten zijn dan ook terechtgekomen bij mijn collega (...). Ik raakte echter steeds meer bekend in de buurt en doordat de mensen mij gingen herkennen kwamen ze ook met klachten over mevrouw [appellante] bij mij.

Op een ochtend - mij staat bij mei 2009 - hebben we een bijeenkomst georganiseerd in de recreatieruimte van de [...]. Bij deze bijeenkomst waren twee woonconsulenten aanwezig, de BAVO, buurtagenten, ca. 30 bewoners van de [...] en ik. Die ochtend zijn de emoties hoog opgelopen. De klachten op die ochtend die door de bewoners geuit werden hadden betrekking op schelden, spugen, rotzooi in de hal, gluren, ruzie zoeken, schreeuwen, op de galerij slapen, schuiven met meubelen. (...) Bij die gelegenheid is afgesproken om wekelijks een spreekuur te houden op de woensdagen van 10.00 uur tot 11.00 uur. Deze wekelijkse spreekuren werden door mij gedaan en zijn gehouden in de maanden juni en juli 2009. Op die spreekuren kwamen steeds dezelfde zes à zeven mensen. De klachten bleven ongewijzigd. Die zes à zeven mensen zijn de mensen die het dichtst bij mevrouw [appellante] wonen en vrijwilligers van de recreatieruimte waar mevrouw [appellante] altijd langskomt als zij erin of eruit gaat. Duidelijk is dat de mensen zenuwachtig werden, dat ze er slecht van gingen slapen en dat ze gestrest raakten.

Na deze spreekuren krijg ik geen meldingen meer van overlast omdat die na die spreekuren, gemeld moeten worden bij de woonconsulent.

Na de bijeenkomst in de recreatieruimte ben ik met één van de bewoners mee naar boven gelopen. Ik zag toen mevrouw [appellante], zij gilte en schreeuwde dat iedereen weg moest en dat zij mocht blijven. Ik wist dat er inmiddels een uitspraak lag en dat de vordering van Com.Wonen was afgewezen. Dat moet mevrouw [appellante] toen ook geweten hebben."

2.8. Getuige [...], medebewoonster, heeft onder meer het volgende verklaard:

"Ik woon op de vierde etage in de [...]. Recht onder mij, op de tweede etage woont mevrouw [appellante]. Ik heb 's nachts erg veel last van haar. Zij schuift 's nachts in een ijzeren strandstoel over de betonnen vloer. Dat geeft een verschrikkelijk geluid en dit houdt enige tijd aan. Verder gebruikt ze 's nachts een hamer, of in elk geval iets waar ze mee kan slaan en blijft daar mee timmeren. Dit gebeurt 's nachts tussen 01.00 uur en 03.00 uur, met tussenpozen. (...)

U houdt mij voor dat mensen recht onder haar toch ook last zouden moeten hebben van dat geschuif met die ijzeren strandstoel. Die mensen die recht onder mij wonen zijn dovig. Die mensen vinden haar ook zielig. Zij geven mij wel gelijk en ze vertellen mij ook dat zij daar ook niet van slapen. Zij maken er echter geen werk van omdat ze het allemaal zielig vinden.

Mevrouw [appellante] is niet aan te spreken op haar gedrag. Als je er iets van zegt begint zij te schreeuwen, te gillen en te schelden. Daarbij gebruikt zij nogal wat ziektes.

Mijn man heeft darmkanker gehad en is daaraan geopereerd. Het ziet er op dit moment goed uit. Toen zij een keer "kankerlijer" tegen mij zei, heb ik vanuit mijn achtergrond tegen haar gezegd dat ze dat nooit meer mocht zeggen. Zij zei toen dat zij dat van haar advocaat mocht en voegde daaraan toe "vuile teringlijer, ga jij maar naar je hoerenmoeder". (...)

Het komt wel voor dat mevrouw [appellante] 's nachts op de galerij slaapt, in die strandstoel waar ze 's nachts ook mee schuift in de woonkamer. Ze ligt dan onder een jas, met al haar spullen erbij. Als er wat gebeurt kun je er niet langs.

Mevrouw [appellante] doet haar behoeften in het portiek, tussen auto's, op de galerij en op haar balkon. Dat zij dit doet in het portiek en tussen de auto's heb ik zelf wel eens gezien. Dat ze het doet op de galerij en op het balkon heb ik van anderen gehoord.

(....)

Mevrouw [appellante] gluurt vaak bij mensen naar binnen. Er zijn oudere mensen in de flat die de gordijnen niet meer open durven doen omdat ze bang zijn voor mevrouw [appellante].

(....)"

2.9. Getuige [...], medebewoner, heeft onder meer het volgende verklaard:

"Ik woon pal naast mevrouw [appellante].

Op zaterdag 5 september 2008 is mevrouw [appellante] rond 17.00 uur binnengekomen met een winkelwagentje met een stuk of zes plasticzakken. Ik heb toen kennis met haar gemaakt. (....) Om een uur of één 's nachts (....) kwam ze vragen hoe laat het was. Ik heb gezegd dat ze dat overdag kon vragen en niet midden in de nacht. Een paar dagen later stond ze bij mij door het keukenraam naar binnen te gluren. Ik heb haar toen weggestuurd. Ik hoorde van de andere bewoners van de flat dat ze daar ook naar binnen stond te gluren en dat iedereen 's avonds de keukengordijnen dicht doet om die reden.

's Nachts schuift zij met een bed of stoel over de harde vloer en zit zij te timmeren. Dit begint rond een uur of 1 of half 2. Het is het geluid alsof een hele groep bouwvakkers naast mij bezig is. (....)

Ze zit ook te plassen tussen auto's. Dit heb ik zelf gezien. Van een ander heb ik gehoord dat ze ook plast op het balkon. Ze loopt alsmaar te schelden. Ze maakt mij regelmatig uit voor "kankerhomofiel" en soms voegt ze daaraan toe dat er "in dat oude-van-dagen-huis allemaal vieze mannen en vrouwen wonen". (....)

Op een donderdag heeft mevrouw [appellante] een tafel uit haar flat in het trapgat neergezet; daarmee blokkeerde ze de nooduitgang. De vrijdag daarop heeft ze die tafel door het trapgat naar beneden gegooid. Op die vrijdag was het schoonmaakteam in het trapgat aan het werk. De mensen moesten vluchten en er is gelukkig niets gebeurd.

(...)

Ik had buiten op het balkon een paar stenen kaboutertjes staan van 20/25 cm hoog. Ze zei: Dat mag niet van Com.Wonen" en ze heeft er toen drie naar beneden gegooid over de balustrade.

Wat ik zo irritant van haar vind is dat zij mijn hele doen en laten in de gaten houdt. Ik kan de deur niet uitgaan of ze steekt haar hoofd om de hoek van de hare en zegt dan vaak. "Vuile homofiel, krijg de kanker". Die woorden moet ze niet meer gebruiken want dan krijgt zij problemen met mij. Ik ben twee mensen aan kanker kwijtgeraakt. Ik heb haar dit laatste wel gezegd maar het helpt niet, ze blijft je zes keer in de rondte schelden. Ik slaap tegenwoordig slecht. Ik gebruik druppels tegen nervositeit. Als zij niet gaat ga ik. Ik blijf niet in de hel. Heel veel mensen zijn bang van haar; ik blijf van me af.

(....)

Op een vraag van mr. Van den Berg antwoord ik dat dit gedoe zo'n twee à drie keer per week voorkomt.

(...)"

2.10. Bij het bestreden vonnis van 23 juli 2010 heeft de kantonrechter het gevorderde toegewezen, met dien verstande dat de kantonrechter de ontruimingstermijn op twee maanden heeft gesteld. [appellante] is in de proceskosten van Com.Wonen veroordeeld.

3. In hoger beroep vordert [appellante] dat het hof bij arrest, voor zover mogelijk uitvoerbaar bij voorraad, het vonnis waarvan beroep vernietigt en opnieuw rechtdoende de vorderingen van Com.Wonen afwijst, met veroordeling van Com.Wonen in de kosten van beide instanties.

4. De grief richt zich tegen het oordeel van de kantonrechter dat, zakelijk weergegeven, op grond van de getuigenverklaringen moet worden aangenomen dat [appellante] onaanvaardbare overlast veroorzaakt op grond waarvan de huurovereenkomst ontbonden moet worden. Het hof overweegt als volgt.

4.1. Ten aanzien van de getuigenverklaring van wijkagent [...] heeft [appellante], kort samengevat, aangevoerd dat deze niet is gebaseerd op eigen waarnemingen, niet is gecontroleerd op betrouwbaarheid en deels (voor zover [...] verklaart over de aanhouding van [appellante] in verband met openstaande boetes) irrelevant is. Het hof volgt [appellante] hierin niet. Zoals Com.Wonen terecht heeft opgemerkt kan een verklaring van een persoon die overbrengt wat hij een ander heeft horen verklaren, wel degelijk tot bewijs dienen en dat zelfde geldt voor een verklaring omtrent de indrukken die bij de getuige zijn ontstaan naar aanleiding van de gebeurtenissen die in de verklaring aan de orde komen (zie o.a. HR 17 oktober 2003, LJN AF 9446 en HR 21 december 2001, LJN AD 5352). Uit de verklaring van [...] kan worden afgeleid dat hij de klachten betrouwbaar acht en dat hij de indruk heeft dat de daarin gemelde overlast ernstig is voor de bewoners. Het hof is met de kantonrechter van oordeel dat aan de verklaring van [...] gewicht kan worden toegekend. Dit klemmt temeer nu ervan kan worden uitgegaan dat [...] vanwege zijn functie ervaring heeft in scherp waarnemen en in het inschatten in hoeverre meldingen als betrouwbaar en serieus moeten worden beschouwd. Dat een deel van de verklaring niet of minder relevant is voor het onderhavige geschil doet aan het voorgaande niet af.

4.2. Om redenen als hiervoor aangegeven, kan ook de verklaring van getuige [...] - waarin melding wordt gemaakt van klachten van meerdere bewoners - tot bewijs dienen, ook al heeft zij de overlast niet zelf ervaren. Overigens heeft [...] blijkens haar verklaring éénmaal zelf waargenomen dat [appellante] aan het schreeuwen was.

4.3. Door getuige [...] wordt bevestigd dat iemand in de nachtelijke, dus in het algemeen stille, uren met een stoel over de grond schuift; zij herkent dit als stoelschuiven door [appellante]. Dat zij mogelijk niet goed zou kunnen lokaliseren waar geluiden vandaan komen, acht het hof niet overtuigend, omdat er geen

enkele andere verklaring voor het geluid is gegeven. Bovendien wordt de verklaring van [...] op dit punt ondersteund door die van getuige [...]. Dit geldt ook voor het regelmatig naar binnen gluren en het veelvuldige schelden: zowel [...] als [...] verklaart daarover en deze klachten komen ook vaak voor in de in eerste aanleg overgelegde schriftelijke verklaringen. Zoals hierboven is overwogen (onder 4.1.) betekent het feit dat de verklaring van getuige Van Steijn deels is gebaseerd op wat zij van anderen heeft gehoord (behoefte doen op galerij en balkon) niet dat aan de verklaring geen bewijswaarde toekomt, nog daargelaten dat de verklaring ook in zoverre wordt ondersteund door een deel van de in eerste aanleg overgelegde schriftelijke klachten. [appellante] stelt voorts slechts dat zij "het zich niet kan herinneren" ooit een tafel buiten te hebben gezet, maar betwist niet dat zij een tafel naar beneden heeft gegooid, zoals [...] heeft verklaard.

4.4. De suggestie dat veel bewoners jegens [appellante] een vijandige houding aannemen, omdat zij als enige van de bewoners van allochtone komaf is, wordt door [appellante] op geen enkele wijze onderbouwd. Het hof gaat hier daarom aan voorbij.

4.5. De getuigenverklaringen in onderlinge samenhang beschouwd en de reeds in eerste aanleg overgelegde schriftelijke klachten in aanmerking genomen, is het hof met de kantonrechter van oordeel dat, mede gelet op het duurzame karakter van de overlast, [appellante] de grenzen van hetgeen de omwonenden nog redelijkerwijs moesten dulden, heeft overschreden. De grief faalt.

5. Het bestreden vonnis zal dus worden bekrachtigd. Bij deze uitkomst past dat [appellante] wordt veroordeeld in de proceskosten in hoger beroep.

Beslissing

Het hof:

- bekrachtigt het bestreden vonnis;
- veroordeelt [appellante] in de kosten van dit hoger beroep, tot op heden aan de zijde van Com.Wonen begroot op € 363,- aan griffierecht en € 894,- aan salaris advocaat,

Dit arrest is gewezen door mrs. G. Dulek-Schermers, M.J. van der Ven en E.M. Dousma-Valk en is uitgesproken ter openbare terechtzitting van 7 juni 2011 in aanwezigheid van de griffier.