

ECLI:NL:RBNNE:2021:3055

Instantie	Rechtbank Noord-Nederland
Datum uitspraak	09-06-2021
Datum publicatie	19-07-2021
Zaaknummer	C/18/201492 / HA ZA 20-209
Rechtsgebieden	Civil recht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig Op tegenspraak
Inhoudsindicatie	Inbreuk op recht van erfdiensbaarheid. Afstand van (vorderings)recht. Is sprake van onrechtmatige hinder (5:37 BW)?
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

—

vonnis

RECHTBANK NOORD-NEDERLAND

Afdeling privaatrecht

Locatie Groningen

zaaknummer / rolnummer: C/18/201492 / HA ZA 20-209

Vonnis van 9 juni 2021

in de zaak van

[eiseres] ,

wonende te [woonplaats] ,

eiseres,

advocaat mr. R.M. van der Horn te Groningen,

tegen

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid

BULTEN BELEGGINGEN B.V.,

gevestigd te Leek,

gedaagde,

advocaat mr. P.W. Huitema te Groningen.

Partijen zullen hierna [eiseres] en BB genoemd worden.

1 De procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- het tussenvonnis van 6 januari 2021,
- het proces-verbaal van de mondelinge behandeling en descente van 26 april 2021,
- de reactie op het proces-verbaal van [eiseres] van 14 mei 2021.

1.2. Bij brief van 14 mei 2021 heeft [eiseres] gereageerd op de inhoud van het proces-verbaal van mondelinge behandeling en descente dat buiten aanwezigheid van partijen is opgemaakt. Hoewel daartoe in de gelegenheid gesteld, heeft BB niet gereageerd op de inhoud van deze brief. Het proces-verbaal betreft een zakelijke weergave van rechtens relevante verhandelingen tijdens de zitting. In conclusies reeds betrokken feiten en standpunten zijn - om herhaling te voorkomen - summierlijk weergegeven. Nu door [eiseres] geplaatste aanvullingen en/of kanttekeningen onder randnummers 1, 2, 4, 5 en 6 niet door BB zijn betwist en de rechtbank deze onderschrijft, dient genoemd proces-verbaal op die punten als aangevuld en/of gecorrigeerd te worden beschouwd. Onder randnummer 3 van haar akte benadrukt [eiseres] dat de vermindering van lichtinval die aan het gevorderde ten grondslag is gelegd slechts betrekking heeft op de benedenverdieping van haar pand en niet op het daarboven gelegen woongedeelte. Waar onder randnummer 36 van de dagvaarding wordt gesproken over het ontnemen van licht in de woning, begrijpt de rechtbank het standpunt van [eiseres] thans aldus dat zij daarmee slechts het oog heeft gehad op de daaronder gelegen galerie/bedrijfsruimte. Het proces-verbaal dient ook op dit punt als gecorrigeerd en aangepast te worden beschouwd.

1.3. Ten slotte is vonnis bepaald.

2 De feiten

2.1. Medio 2002 heeft [eiseres] het pand staande en gelegen aan de [adres eigendom eiseres] , kadastraal bekend [adres] , [perceelnummer 1] (hierna te noemen [perceelnummer 1]) in eigendom verkregen. Op de begane grond van het pand exploiteert [eiseres] een galerie. De bovenverdieping gebruikt zij als woning. In de achtergevel van het pand is op het niveau van de bovenverdieping een glazen pui aanwezig.

2.2. [perceelnummer 1] grenst aan de achterzijde aan het pand [adres] , kadastraal bekend [adres] , [perceelnummer 2] (hierna te noemen [perceelnummer 2]), welk pand medio juli 2016 door BB, een vennootschap die zich bezig houdt met de exploitatie van vastgoed, in eigendom is verkregen.

2.3. Bij notariële akte verleden op 22 mei 2002 is ten overstaan van notaris

[notaris] te Groningen door [eiseres] en de toenmalige eigenaar van [perceelnummer 2] een recht van erfdienstbaarheid gevestigd met de volgende inhoud:

Ten behoeve van het perceel [adres] , [perceelnummer 1] , als heersend erf en ten laste van het [perceelnummer 2] , als dienend erf, de erfdienstbaarheid tot het hebben en houden van een deur in de muur tussen het heersend en dienend erf en het recht voor de eigenaar van het heersend erf om door bedoelde deur in geval van nood te gaan van het heersend erf naar het dienend erf.

- 2.4. Bij schrijven van 1 februari 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders van de [adres] BB een omgevingsvergunning verleend voor het verbouwen en opbouwen van het pand aan de [adres] . In de vergunning is bepaald dat maximaal één huishouden per woning mag worden gehuisvest. Voorts is het BB niet toegestaan de woning als onzelfstandige woonruimte in gebruik te nemen of te geven.
- 2.5. In de zomer van 2018 heeft BB de verbouwing ter hand genomen. De uitbreiding van het pand aan de [adres] had tot gevolg dat geen uitvoering meer aan het ten behoeve van [perceelnummer 1] gevestigde recht van erfdienstbaarheid kon worden gegeven omdat een muur langs de nooddeur in de achtergevel van het pand van [eiseres] zou worden gerealiseerd. In dat kader is overleg tussen BB en [eiseres] gevoerd. Partijen zijn overeengekomen dat BB de deur in de achtergevel van het pand van [eiseres] zou weg- en afwerken. Die werkzaamheden zijn uitgevoerd. BB heeft voorts een brandmeldinstallatie in het pand van [eiseres] geplaatst.
- 2.6. In de door BB gerealiseerde opbouw is op het niveau van de eerste etage aan de zijde van de achtergevel van het pand van [eiseres] een slaapkamer gesitueerd. Vanwege de verbouwing is een (loze) ruimte tussen de achtergevel van het pand van [eiseres] en de zijgevel van het pand van BB ontstaan (door partijen aangeduid als de bak of het balkon).
- BB was voornemens deze ruimte vanaf de slaapkamer toegankelijk te maken via een deur in de zijgevel.
- 2.7. Op 8 oktober 2018 heeft [eiseres] bezwaar gemaakt bij het college van burgemeester en wethouders van de [adres] tegen de verbouwing van [adres] en heeft zij een voorlopige voorziening verzocht bij de bestuursrechter van deze rechtbank om te voorkomen dat de bak als balkon gebruikt zou worden. Na overleg tussen [eiseres] en de door BB ingeschakelde architect heeft BB besloten een raam in plaats van een deur in de zijgevel te plaatsen. Om te voorkomen dat huurders de ruimte als balkon gebruiken is het raam op een hoogte van circa 1.40 meter geplaatst. Hierop heeft [eiseres] haar bezwaarschrift en het verzoek om een voorlopige voorziening ingetrokken.
- 2.8. Het pand aan de [adres] is enige tijd (via AirBnB) verhuurd. In die periode heeft [eiseres] hinder ondervonden van huurders die door het slaapkamerraam klommen om de bak als balkon of rookruimte te gebruiken.
- 2.9. Bij e-mail van 9 december 2020 heeft makelaar [makelaar] aan [eiseres] geschreven:

In antwoord op jouw vraag over de financiële gevolgen van de afsluiting van de brandgang achter het perceel [adres eigendom eiseres] kan ik bevestigen dat afsluiting van de brandgang door de achterbuurman negatieve gevolgen op de waarde van jouw pand heeft. Dit wordt veroorzaakt doordat er geen daglicht toetreding meer plaatsvindt, er minder geventileerd kan worden en doordat het veiligheidsgevoel afneemt.

3 Het geschil

In conventie

3.1. [eiseres] vordert bij uitvoerbaar bij voorraad te verklaren vonnis:

- I. voor recht te verklaren dat BB jegens [eiseres] onrechtmatig handelt door inbreuk te maken op de op 22 mei 2002 gevestigde erfdienstbaarheid en onrechtmatige hinder te veroorzaken door de verbouw van [adres] te Groningen en het niet naleven van de vergunningsvoorschriften,
- II. BB te veroordelen tot vergoeding aan [eiseres] van de schade die zij ten gevolge van het onder I bedoelde onrechtmatig handelen heeft geleden en nog zal lijden, nader op te maken bij staat en te vereffenen volgens de wet, te vermeerderen met de wettelijke rente,
- III. BB te veroordelen in de buitengerechtelijke kosten ten bedrage van 3.126,73,
- IV. BB te veroordelen in de proceskosten, waaronder deurwaarderskosten en de nakosten volgens liquidatietarief.

3.2. [eiseres] heeft het volgende aan de vorderingen ten grondslag gelegd.

- 3.2.1. Vanwege de door BB gerealiseerde verbouwing van het pand aan de [adres] te Groningen is het voor [eiseres] , eigenaar van het heersende erf, onmogelijk geworden om via het dienende erf van BB te vluchten in geval van nood. BB maakt een inbreuk op het ten behoeve van [perceelnummer 1] gevestigde recht van erfdienstbaarheid en handelt aldus onrechtmatig jegens [eiseres] .
- 3.2.2. Het college van burgemeester en wethouders heeft BB een omgevingsvergunning verleend voor de verbouwing van haar pand. [eiseres] verkeerde in de veronderstelling dat hierdoor niet langer aanspraak op het recht van erfdienstbaarheid kon worden gemaakt. [eiseres] is niet juridisch geschoold en bovendien ernstig ziek geweest, waardoor zij haar rechtspositie niet goed heeft kunnen overzien. Onder die omstandigheden heeft zij ingestemd met het dichtmaken en afwerken van de deur door BB.
- 3.2.3. [eiseres] geniet minder lichtinval in de galerie en de mogelijkheid om die ruimte te ventileren is door toedoen van BB teniet gedaan. Uit de door [eiseres] overgelegde verklaring van makelaar [makelaar] volgt dat de waarde van de woning hierdoor is gedaald.
- 3.2.4. De op de bovenverdieping door BB gerealiseerde opbouw heeft een raam en een bak (balkon) die zich nabij de achtergevel van het woongedeelte van het pand van [eiseres] bevinden. Als gevolg daarvan wordt het woongenot van [eiseres] aangetast. De opbouw belemmert het uitzicht. Huurders van BB hebben de bak als balkon/dakterras gebruikt, hetgeen overlast heeft veroorzaakt. De aanwezigheid van de bak en het raam vormen een inbreuk op de privacy van [eiseres] . Zij ondervindt geluidsoverlast vanuit het pand [adres] . De hinder die wordt veroorzaakt is onrechtmatig, de verkregen omgevingsvergunning doet daar niet aan af. BB handelt in strijd met het bepaalde in artikel 5:37 BW.
- 3.2.5. BB handelt onrechtmatig jegens [eiseres] door aan de omgevingsvergunning verbonden voorwaarden niet in acht te nemen. BB verhuurt (kamers van) [adres] via verhuurplatforms terwijl het niet is toegestaan de woning als onzelfstandige woonruimte in gebruik te nemen of te geven. Het gebruik van de bak als balkon is in strijd met de omgevingsvergunning.

3.3. BB heeft het volgende verweer gevoerd.

- 3.3.1. BB betwist door de verbouwing/uitbreiding van het pand aan de [adres] onrechtmatig jegens [eiseres] te hebben gehandeld. BB was niet op de hoogte van het bestaan van een ten laste van haar erf gevestigd recht van erfdienstbaarheid. Weliswaar kan [eiseres] vanwege de verbouwing niet langer gebruik maken van een nooddeur in de achtergevel van haar galerie maar over de beëindiging van dat gebruik zijn afspraken gemaakt. BB zou zorgdragen voor verwijdering en

afwerking van de deur. In het kader van die afspraken door BB te verrichten werkzaamheden zijn naar behoren uitgevoerd. Voor zover BB in strijd met een recht van erfdienstbaarheid heeft gehandeld, kan [eiseres] zich niet beroepen op een vorderingsrecht uit hoofde van onrechtmatige daad omdat zij daarvan afstand heeft gedaan, althans daar heeft BB op mogen vertrouwen.

3.3.2. BB betwist de niet onderbouwde stelling van [eiseres] dat vanwege de verbouwing/uitbreiding van het pand [adres] sprake zou zijn van een aantasting van haar woongenot door geluidsoverlast, verminderde privacy en/of beperkingen ten aanzien van lichtinval en uitzicht.

3.3.3. Na overleg met [eiseres] heeft BB de deur die toegang tot de bak zou geven uit het bouwplan geschrapt. Dat huurders in het verleden uit het raam zijn geklommen om de bak als balkon te gebruiken kan BB niet worden verweten. De gemeente heeft BB aangeschreven met het verzoek ervoor zorg te dragen dat het pand niet langer via AirBnB te huur wordt aangeboden. BB heeft haar huurder van het pand hierop aangesproken. Het pand wordt thans in overeenstemming met de voorschriften als zelfstandige woonruimte verhuurd. BB neemt de vergunningsvoorschriften in acht. Van onrechtmatig gebruik van de bak als balkon is geen sprake.

In reconventie

3.4. BB vordert bij uitvoerbaar bij voorraad te verklaren vonnis:

I. de erfdienstbaarheid ten behoeve van het perceel [perceelnummer 1] , als heersend erf, en ten laste van het perceel [perceelnummer 2] als dienend erf, tot het hebben en houden van een deur in de muur tussen het heersend en dienend erf en het recht voor de eigenaar van het heersend erf om door bedoelde deur in geval van nood te gaan van het heersend erf naar het dienend erf, zoals gevestigd bij akte van 22 mei 2002, op te heffen,

II. [eiseres] te veroordelen in de kosten van de procedure in reconventie, te voldoen binnen veertien dagen na het in deze te wijzen vonnis, te vermeerderen met de wettelijke rente daarover tot aan de dag van algehele voldoening.

3.5. [eiseres] verzet zich niet tegen de gevorderde opheffing maar voert aan dat de rechtbank daaraan een schadeloosstelling ten behoeve van [eiseres] dient te verbinden nu BB de uitoefening van het recht van erfdienstbaarheid onmogelijk heeft gemaakt, een en ander onder veroordeling van BB in de kosten van de procedure in reconventie.

4 De beoordeling

In conventie en in reconventie

Plan van aanpak

4.1. Aan de vorderingen in conventie heeft [eiseres] ten grondslag gelegd dat sprake is van onrechtmatig handelen van BB (i) omdat zij inbreuk maakt op het recht van erfdienstbaarheid dat ten behoeve van [perceelnummer 1] op 22 mei 2002 ten laste van [perceelnummer 2] is gevestigd, (ii) omdat onrechtmatige hinder wordt veroorzaakt vanwege de verbouwing van het pand aan de [adres] te Groningen en (iii) vanwege het niet in acht nemen van vergunningsvoorschriften. De rechtbank zal ingaan op de verschillende grondslagen, waarna zal worden beslist op de eis reconventie.

(i) Recht van erfdienstbaarheid

4.2.

Op 22 mei 2002 is ten behoeve van het [perceelnummer 1] , als heersend erf en ten laste van het [perceelnummer 2] , als dienend erf, de erfdiensbaarheid tot het hebben en houden van een deur in de muur tussen het heersend en dienend erf en het recht voor de eigenaar van het heersend erf (thans [eiseres]) om door bedoelde deur in geval van nood te gaan van het heersend erf naar het dienend erf.

- 4.3. Niet ter discussie staat dat BB het pand aan de [adres] zodanig heeft verbouwd dat het voor [eiseres] onmogelijk is geworden zich te beroepen op het ten behoeve van haar perceel gevestigde recht van erfdiensbaarheid. BB maakt daarmee inbreuk op een recht, hetgeen krachtens in het verkeer geldende opvattingen aan haar moet worden toegerekend. De enkele omstandigheid dat BB onbekend zou zijn geweest met een op haar erf rustend beperkt zakelijk recht (omdat vermelding in haar akte van levering zou ontbreken) doet daar - wat daar verder ook van zij - niet aan af. Aldus - zo oordeelt de rechtbank - is sprake van onrechtmatig handelen door BB, op grond waarvan [eiseres] in beginsel gerechtigd is tot een vergoeding van dientengevolge geleden schade.
- 4.4. De rechtbank volgt BB evenwel in haar verweer dat de verbintenis uit hoofde van onrechtmatige daad door afstand van recht (artikel 6:160 lid 1 BW) teniet is gegaan. De rechtbank overweegt daartoe dat partijen voor of tijdens de verbouwing zijn overeengekomen dat BB de nooddeur in het pand van [eiseres] zou verwijderen en naar behoren zou afwerken en dat zij een brandmeldinstallatie in het pand van [eiseres] zou aanbrengen. Die werkzaamheden zijn naar tevredenheid van [eiseres] door of in opdracht van BB uitgevoerd. Gesteld noch gebleken is dat [eiseres] bij de totstandkoming van die afspraken enig voorbehoud heeft gemaakt voor wat betreft een vordering uit hoofde van onrechtmatige daad.
- 4.5. Dat [eiseres] kennelijk in de veronderstelling verkeerde dat vanwege de aan BB verleende vergunning niet langer aanspraak op het ten behoeve van haar erf gevestigde recht van erfdiensbaarheid kon worden gemaakt en zij ten tijde van het maken van de afspraken met BB als gevolg van ziekte haar rechtspositie niet heeft kunnen overzien kan haar - zo oordeelt de rechtbank - onder de gegeven omstandigheden niet baten. Voor zover [eiseres] heeft bepleit dat een uitdrukkelijke of stilzwijgende (wils)verklaring ontbrak toen de afspraken zijn gemaakt volgt de rechtbank BB in het verweer dat zij op grond van die afspraken er gerechtvaardigd op heeft mogen vertrouwen dat [eiseres] afstand van een vorderingsrecht uit hoofde van onrechtmatige daad heeft gedaan. Het op die grondslag onder I en II gevorderde dient derhalve te worden afgewezen.

(ii) Onrechtmatige hinder

- 4.6. In conventie ligt voorts ter beoordeling voor de vraag of sprake is van hinder als gevolg van de realisatie van de uitbreiding van het pand van BB en, zo ja, of die hinder jegens [eiseres] onrechtmatig is.
- 4.7. Ingevolge artikel 5:37 BW mag een eigenaar van een erf niet aan de eigenaar van een ander erf hinder toebrengen op een wijze die volgens artikel 6:162 BW onrechtmatig is, zoals door het onthouden van licht en lucht of door het veroorzaken van overlast.
- De vraag of hinder onrechtmatig is, hangt af van de aard, ernst en duur van de hinder en de daardoor toegebrachte schade in verband met de verdere omstandigheden van het geval, waaronder de plaatselijke omstandigheden. Daarbij dient onder meer rekening te worden gehouden met het gewicht van de belangen die door de hinder toebrengende activiteit worden gediend en de mogelijkheid, mede gelet op de daaraan verbonden kosten, en de bereidheid om maatregelen ter voorkoming van schade te nemen. Voorts is mede van belang of degene die zich beklaagt over de hinder zich ter plaatse heeft gevestigd voor dan wel na aanvang van de hinder veroorzakende activiteiten. In dat laatste geval zal hij een zekere mate van hinder eerder hebben te dulden.
- 4.8. Het hebben van een bouwvergunning met formele rechtskracht vrijwaart de houder die overeenkomstig die bouwvergunning bouwt niet van aansprakelijkheid wegens het veroorzaken van onrechtmatige hinder (HR 21 oktober 2005, ECLI:NL:HR:2005:AT8823). Het antwoord op de vraag of

en in hoeverre een door de overheid verstrekte vergunning invloed heeft op de beoordeling van de aansprakelijkheid uit onrechtmatige daad van degene die overeenkomstig de hem verstrekte vergunning handelt, doch daarbij schade of hinder toebrengt aan derden, hangt af van de aard van de vergunning en het belang dat wordt nagestreefd met de regeling waarop de vergunning berust, zulks in verband met de omstandigheden van het geval (HR 10 maart 1972, ECLI:NL:HR:1972:AC1311). Daarbij heeft in beginsel te gelden dat de vergunninghouder erop mag vertrouwen dat de vergunning overeenkomstig de wet is verleend en de overeenkomstig de wet in aanmerking te nemen belangen door de vergunningverlenende instantie volledig en op juiste wijze zijn afgewogen, en dat hij gerechtigd is van die vergunning gebruik te maken.

- 4.9. Gesteld noch gebleken is dat het bestuursorgaan bij de totstandkoming van de besluitvorming uitdrukkelijk belangen van [eiseres] heeft gewogen. Derhalve is het verlenen van de vergunning niet zonder meer beslissend voor het antwoord op de vraag of de door BB gerealiseerde uitbreiding van het pand al dan niet onrechtmatige hinder jegens [eiseres] oplevert.
- 4.10. Voorts wordt overwogen dat in een binnenstedelijk gebied als het onderhavige minder snel dient te worden geoordeeld dat sprake is van onrechtmatige hinder door beperkingen ten aanzien van privacy, uitzicht of binnenvallend licht.
- 4.11. Naar het oordeel van de rechtbank heeft [eiseres] haar stelling dat vanwege de uitbreiding van het pand van BB sprake is van permanent verminderde ventilatiemogelijkheden in haar galerie (mede door gebrek aan rapportages daarover) niet voldoende onderbouwd. Uit hetgeen de rechtbank tijdens de plaatsopneming heeft waargenomen volgt evenmin dat de door BB gerealiseerde situatie een zodanige beperking oplevert dat de door [eiseres] ervaren hinder als onrechtmatig moet worden gekwalificeerd. De erfdiensbaarheid had slechts ten doel om ingeval van nood een vluchtweg te bieden niet om de ventilatie in de galerie te bevorderen.
- 4.12. Met betrekking tot de gestelde inbreuk op haar privacy stelt de rechtbank vast dat het raam in de zijgevel van het pand van BB uitzicht biedt op de achtergevel (bestaande uit een glazen pui) van het pand van [eiseres]. Mogelijk zal [eiseres] daarvan enige hinder ervaren maar - zo oordeelt de rechtbank - die hinder dient niet als onrechtmatig te worden gekwalificeerd nu het venster betrekkelijk klein is in omvang en gesitueerd is in een slaapvertrek en [eiseres] bovendien maatregelen kan treffen om het zicht in haar woning te beperken. Voorts zijn meerdere balkons in het binnenstedelijke gebied achter de woningen gesitueerd en was reeds sprake van (enig) zicht van derden op de achtergevel van de woning van [eiseres]. Niet gebleken is dat het venster binnen 2 meter van de perceelgrens is gesitueerd, zodat de aanwezigheid ervan ook in dat opzicht niet in strijd is met burenenrechtelijke bepalingen (in het bijzonder artikel 5:50 lid 1 BW).
- 4.13. Voor zover [eiseres] heeft bepleit dat de door BB gerealiseerde ruimte (de bak) tussen de zijgevel van het pand van BB en de achtergevel van haar pand onrechtmatige hinder oplevert oordeelt de rechtbank daarover als volgt.
- 4.14. Ingevolge het bepaalde in artikel 5:50 BW is het niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van een anders erf zonder toestemming van de eigenaar vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven. De strekking van artikel 5:50 lid 1 BW is de mogelijkheid van uitzicht op naburige erven te beperken. Gelet op deze strekking kan - zo volgt uit vaste jurisprudentie - ook een plat dak op een uitbouw een soortgelijk werk in de zin van die bepaling zijn. Sprake dient te zijn van een werk dat blijkens zijn constructie - bekleding, toegangsmogelijkheden, balustrade - kennelijk bestemd is om als dakterras of balkon te worden gebruikt (vgl. Hoge Raad 13 juni 2003, ECLI:NL:HR:2003:AF5547). Voor ligt de vraag of de bak als een soortgelijk werk in de zin van artikel 5:50 BW moet worden aangemerkt. De rechtbank oordeelt hierover als volgt.
- 4.15.

Voor of tijdens de bouw heeft BB gehoor gegeven aan het bezwaar van [eiseres] omtrent het voornemen van BB om de ruimte tussen de zijgevel van haar pand en de achtergevel van het pand van [eiseres] als balkon in te richten. BB heeft de aanvankelijk beoogde toegangsdeur tot deze ruimte in haar plannen laten vervallen en deze vervangen voor een op een hoogte van circa 1.40 meter geplaatst raam (gerekend van de verdiepingsvloer). [eiseres] voert aan dat dit huurders (via AirBnB) er in het verleden niet van weerhouden heeft uit het raam te klimmen en de bak te betreden om deze als rookruimte/balkon te gebruiken. Dit enkele gegeven - zo oordeelt de rechtbank - maakt niet dat de bewuste ruimte bestemd is om als balkon te gebruiken. Tijdens de plaatsopneming heeft de rechtbank vastgesteld dat de ruimte tussen de achtergevel van het pand van [eiseres] en de zijgevel van de opbouw van het pand van BB niet eenvoudig te bereiken is. De toegangsmogelijkheden tot de bak zijn dermate beperkt dat niet kan worden gesproken van een werk dat blijkens zijn constructie kennelijk is bestemd om als dakterras te worden gebruikt. De bak dient derhalve niet als een balkon of soortgelijk werk in de zin van artikel 5:50 BW te worden aangemerkt. In zoverre is de aanwezigheid van die bak niet onrechtmatig jegens [eiseres] en dient het op die grondslag onder I en II gevorderde te worden afgewezen.

- 4.16. Inmiddels - zoveel staat niet ter discussie - wordt het pand van BB voor onbepaalde tijd verhuurd aan vaste huurders en wordt de bak niet langer oneigenlijk gebruikt. De gevorderde verklaring voor recht dat BB onrechtmatig jegens [eiseres] handelt dient daarom te worden afgewezen. Een en ander laat onverlet dat BB er strikt op dient toe te zien dat (toekomstige) huurders zich onthouden van oneigenlijk gebruik van de bak.
- 4.17. Eventueel door bewoners van het pand van BB veroorzaakte (geluids)overlast is geen overlast van het pand als zodanig, maar van de gebruikers ervan. Die eventuele overlast is daarom niet aan te merken als door de uitbreiding veroorzaakte onrechtmatige hinder, waarop de vorderingen (onder I en II) gebaseerd zijn. Bovendien heeft BB onweersproken naar voren gebracht dat zij maatregelen heeft getroffen door te voorkomen dat het pand nog langer via AirBnB wordt verhuurd. De betwiste stelling van [eiseres] dat de huidige huurders geluidsoverlast veroorzaken zal als niet onderbouwd worden gepasseerd.

(iii) Vergunningsvoorschriften

- 4.18. Bij de stelling van [eiseres] dat als gevolg van het niet in acht nemen van vergunning voorschriften sprake is van schade ofwel van een waardedaling van de woning, ontbreekt een deugdelijke toelichting en onderbouwing. Op basis van de summiere verklaring van een makelaar die door [eiseres] in het geding is gebracht is de schade niet aannemelijk gemaakt. Aan die stelling zal daarom eveneens voorbij worden gegaan.
- 4.19. De slotsom is dat van onrechtmatige daad en/of onrechtmatige hinder geen sprake is, zodat de vorderingen in conventie integraal zullen worden afgewezen. De overige stellingen van partijen behoeven gelet hierop geen bespreking.
- 4.20. De in reconventie gevorderde opheffing van het op 22 mei 2002 ten behoeve van het erf van [eiseres] gevestigde recht van erfdiensbaarheid zal worden toegewezen nu tegen die vordering geen verweer is gevoerd. In het licht van de door BB reeds uitgevoerde afspraken die partijen omtrent de afwerking van de nooddeur hebben gemaakt en de onvoldoende onderbouwing van door [eiseres] gestelde schade ziet de rechtbank geen aanleiding aan deze opheffing nadere voorwaarden te verbinden (in de vorm van de door [eiseres] verzochte schadeloosstelling).

Proceskosten

- 4.21. Hoewel de vordering in conventie wordt afgewezen en het gevorderde in reconventie wordt toegewezen ziet de rechtbank in het gegeven dat BB inbreuk heeft gemaakt op een ten behoeve van het erf van [eiseres] gevestigd recht van erfdiensbaarheid, aanleiding de proceskosten te compenseren, aldus dat iedere partij haar eigen kosten draagt.

5 De beslissing

De rechtbank

In conventie

- 5.1. wijst af het gevorderde,
- 5.2. compenseert de proceskosten aldus dat iedere partij haar eigen kosten draagt,

In reconventie

- 5.3. heft op het ten behoeve van het perceel [perceelnummer 1] , als heersend erf, en ten laste van het perceel [perceelnummer 2] als dienend erf, gevestigde recht van erfdienstbaarheid tot het hebben en houden van een deur in de muur tussen het heersend en dienend erf en het recht voor de eigenaar van het heersend erf om door bedoelde deur in geval van nood te gaan van het heersend erf naar het dienend erf, zoals gevestigd bij akte van 22 mei 2002,
- 5.4. verklaart dit vonnis in zoverre uitvoerbaar bij voorraad,
- 5.5. compenseert de proceskosten aldus dat iedere partij haar eigen kosten draagt.

Dit vonnis is gewezen door mr. M.A.B. Faber-Siermann en in het openbaar uitgesproken op 9 juni 2021 door mr. P.J. Duinkerken.

rh/477