

ECLI:NL:RBROT:2024:5781

Instantie	Rechtbank Rotterdam
Datum uitspraak	21-06-2024
Datum publicatie	11-07-2024
Zaaknummer	10800875 CV EXPL 23-30786
Rechtsgebieden	Verbintenissenrecht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig
Inhoudsindicatie	Geluidsoverlast door brandtrap in huurwoning. Onvoldoende is komen vast te staan dat de gestelde geluidsoverlast naar objectieve maatstaven als een gebrek is aan te merken. Geen huurprijsvermindering. Vordering van huurder afgewezen.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl Sdu Nieuws Huurrecht 2024/148

Uitspraak

RECHTBANK ROTTERDAM

locatie Rotterdam

zaaknummer: 10800875 CV EXPL 23-30786

datum uitspraak: 21 juni 2024

Vonnis van de kantonrechter

in de zaak van

[eiseres],

woonplaats: Rotterdam,

eiseres,

gemachtigde: mr. D.N. van Luijk,

tegen

Stichting Woonstad Rotterdam,

vestigingsplaats: Rotterdam,

gedaagde,

gemachtigde: mr. R. van der Hoeff.

De partijen worden hierna [eiseres] en Woonstad genoemd.

1 De procedure

1.1. Het dossier bestaat uit de volgende processtukken:

- de dagvaarding van 13 november 2023, met bijlagen;
- het antwoord, met bijlagen;
- de akte van [eiseres] , met bijlagen;
- de mail van Woonstad van 17 april 2024, met bijlagen.

1.2. Op 26 april 2024 is de zaak tijdens een zitting besproken. Daarbij waren aanwezig [eiseres] met haar gemachtigde en namens Woonstad de heer [persoon A] met de gemachtigde.

2 De beoordeling

Waar gaat de zaak over?

2.1. [eiseres] huurt vanaf 11 december 2018 van Woonstad de woning aan de [adres] in Rotterdam (hierna: de woning). De woning maakt deel uit van een appartementencomplex met een binnentuin. Er is een vereniging van eigenaren (hierna: VvE) actief. De woning ligt op de eerste verdieping, recht tegenover een stalen brandtrap die uitkomt in de binnentuin. Op 3 mei 2021 heeft [eiseres] bij Woonstad geklaagd over geluidsoverlast als gevolg van het gebruik van de brandtrap. Die klacht heeft zij herhaald in maart 2022. Omdat Woonstad niet ervoor heeft gezorgd dat de overlast is gestopt en volgens [eiseres] sprake is van een gebrek in de zin van artikel 7:204 van het Burgerlijk Wetboek (BW), vordert zij dat Woonstad het gebrek verhelpt en wil zij een huurprijsvermindering tot dat dat is verholpen. Woonstad is het hiermee niet eens.

Gebrek?

2.2. De vorderingen van [eiseres] worden afgewezen. Hierna wordt uitgelegd waarom. In artikel 7:204 lid 2 BW staat: *Een gebrek is een staat of eigenschap van de zaak of een andere niet aan de huurder toe te rekenen omstandigheid, waardoor de zaak aan de huurder niet het genot kan verschaffen dat een huurder bij het aangaan van de overeenkomst mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort als waarop de overeenkomst betrekking heeft.* Hierbij moet de aanwezigheid van een gebrek op een objectieve wijze kunnen worden vastgesteld. De vraag in deze zaak is of de overlast die [eiseres] van de brandtrap ervaart als een gebrek aan de woning moet worden aangemerkt die op grond van artikel 7:206 BW door Woonstad moet worden verholpen en die op grond van artikel 7:207 BW een huurprijsvermindering rechtvaardigt.

2.3. Vaststaat dat de brandtrap aanwezig was bij het aangaan van de huurovereenkomst, dat die niet kan of mag worden verwijderd en dat die behoort tot de gemeenschappelijke delen van het appartementencomplex en als zodanig dus een VvE aangelegenheid is. Ook staat vast dat bij Woonstad geen overlastklachten bekend zijn van andere huurders in het complex. Verder is in opdracht van [eiseres] een geluidsonderzoek uitgevoerd, waarbij is gemeten van 9 juni 2023 tot en met 13 juni 2023. De bevindingen staan in een rapport van 17 juli 2023. In de eindconclusie staat onder andere: *In de nacht van 10 op 11 juni zijn er 4 overschrijdingen geregistreerd waarvan wij menen dat deze veroorzaakt zijn door gebruik van de brandtrap. De hoogst gemeten waarde bedroeg hierbij 54 dB(A), deze waarde ligt ruim boven de grenswaarden voor de avond (50 dB(A)) en nacht (45 dB(A)), en slechts 1 dB onder de grenswaarde voor de dagperiode. Daarnaast hebben wij iedere dag enkele of meerdere keren gebruik van de brandtrap geregistreerd en achten wij het aannemelijk*

dat buiten deze momenten de brandtrap ook gebruikt is door omwonenden, maar dat dit mogelijk gemaskeerd is door stoorgeluiden van binnen de eigen woning waardoor wij dit niet konden registreren. () Aan de hand van bovenstaande en de gemeten waarden achten wij de kans zeer waarschijnlijk dat een gemiddeld mens slaapverstoring gedurende de avond en nacht ervaart als de brandtrap gebruikt wordt.

- 2.4. Op basis van dit onderzoek is onvoldoende duidelijk dat sprake is van een zodanig ernstige en structurele aantasting van het huurgenot van [eiseres] dat daaruit de aanwezigheid van een gebrek volgt. Daarvoor is de duur van het onderzoek en de binnen die duur gemeten piekmomenten te beperkt. De opnames die zijn overgelegd, maken dat niet anders. Deze kunnen namelijk zonder de juiste kennis van zaken niet beoordeeld worden in verhouding tot de relevante, objectieve grenswaarden voor geluid. Dat geldt ook voor de logboeken van [eiseres] , omdat die alleen haar ervaringen weergeven. Zij heeft nog een aantal verklaringen van omwonenden ingebracht. Dit zijn nagenoeg allemaal dezelfde voorgedrukte teksten, waar een naam en een handtekening op zijn gezet. Niet duidelijk is echter hoe lang deze omwonenden al last hebben van de brandtrap en waarom zij daarover nooit (eerder) bij Woonstad hebben geklaagd. Al met al is de mate van overlast die [eiseres] ervaart niet voldoende objectief vast te stellen, zodat ook niet kan worden geoordeeld dat de brandtrap als oorzaak van die overlast een gebrek oplevert.

Conclusie

- 2.5. Dat wat hiervoor is overwogen, betekent dat Woonstad op grond van de gebrekenregeling van artikel 7:204 BW e.v. niet verplicht is maatregelen te nemen tegen de overlast die [eiseres] ervaart en dat [eiseres] dan ook geen aanspraak toekomt op huurprijsvermindering zolang die maatregelen uitblijven. Wat van Woonstad in het kader van haar huurrelatie met [eiseres] wel mag worden verwacht, is dat zij zich inspant om het gebruik van de brandtrap tegen te gaan voor zover dat binnen haar mogelijkheden ligt. Daaraan is echter voldaan door antidreunstrippen en waarschuwingsborden te plaatsen, het beslag van het hekwerk van de toegangsdeur te herstellen en aan bewoners een brief te sturen over het gebruik van de brandtrap. Verder is (in opdracht van de VvE) een andere (hufferproof) deurdranger geplaatst. Dat [eiseres] , zoals op zitting verteld, nog steeds overlast ervaart en dat dat voor haar reden is om een andere woning te zoeken, is natuurlijk vervelend, maar een oplossing daarvoor kan niet worden gevonden in deze procedure. Haar vorderingen tot herstel en huurprijsvermindering worden afgewezen. Dit geldt ook voor de gevorderde deskundige- en incassokosten. Deze delen namelijk het lot van de hoofdvorderingen.

Proceskosten

- 2.6. [eiseres] moet de proceskosten betalen, omdat zij ongelijk krijgt (artikel 237 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering). De kantonrechter begroot deze kosten aan de kant van Woonstad op 542,00 aan salaris voor de gemachtigde (2 punten x 271,00) en 135,00 aan nakosten. Dat is in totaal 677,00. Hier kan nog een bedrag bij komen als dit vonnis wordt betekend.

Uitvoerbaar bij voorraad

- 2.7. Dit vonnis wordt uitvoerbaar bij voorraad verklaard, omdat Woonstad dat eist en [eiseres] daar niet op heeft gereageerd (artikel 233 Rv).

3 De beslissing

De kantonrechter:

- 3.1. wijst de vorderingen af;
- 3.2. veroordeelt [eiseres] in de proceskosten, die aan de kant van Woonstad worden begroot op 677,00;
- 3.3. verklaart dit vonnis uitvoerbaar bij voorraad;

Dit vonnis is gewezen door mr. V.F. Milders en in het openbaar uitgesproken.

568