

# *de Rijdende Rechter*

Zaaknummer: 10319

Datum uitspraak: 28 april 2009

Plaats uitspraak: Zaandam

## **Bindend Advies**

in het geschil tussen:

**1. M. Tieben**

**2. F.J. de Vleeschhouwer**

**3. H. Gaarman**

te Rotterdam

verder te noemen: **Tieben c.s.**,

tegen:

**1. D. Miller**

**2. C. Critchlow**

te Rotterdam

verder te noemen **Miller c.s.**,

gegeven door mr. F.M. Visser, verder te noemen de rijdende rechter.

## **De procedure.**

Partijen zijn schriftelijk overeengekomen dit geschil door middel van een bindend advies op basis van het bindend advies reglement "De Rijdende Rechter" editie september 2003 te laten beslechten.

# *de Rijdende Rechter*

De vordering van Tieben c.s. is opgenomen in de bindend advies overeenkomst. Daarin is ook een tegenvordering van Miller opgenomen.

De rijdende rechter heeft kennis genomen van alle door partijen overgelegde stukken.

Het geschil is behandeld op de hoorzitting van 6 april 2009, welke is gehouden te Rotterdam.

Partijen zijn behoorlijk opgeroepen voor de hoorzitting.  
Partijen zijn verschenen en hebben hun standpunten toegelicht.

Voorafgaande daaraan heeft de rijdende rechter zich begeven naar de in deze procedure bedoelde woningen en heeft hij deze in het bijzijn van partijen bezichtigd. Daarbij was tevens aanwezig Jan Kramer (Stichting Geluidshinder) als deskundige, die mondeling verslag heeft uitgebracht. Partijen zijn in de gelegenheid gesteld op- en aanmerkingen te maken.

Hierna is de uitspraak bepaald op vandaag.

## **Vaststaande feiten.**

In deze procedure mag van de volgende feiten worden uitgegaan, omdat deze voldoende zijn komen vast te staan.

1. Tieben c.s. huren sinds maart 2007 het appartement (bovenwoning) staande en gelegen te Rotterdam aan de Wapenstraat 31b. Verhuurder is het Woningbedrijf Rotterdam.
2. Miller c.s. is sinds 2004 eigenaar van het daaronder gelegen appartement (benedenwoning) aan de Wapenstraat 31a. Zij hebben dat appartement gekocht van Woningbedrijf Rotterdam.
3. Beide woningen, die dateren uit de twintiger jaren van de vorige eeuw, zijn kort geleden geheel gerenoveerd door Woningbedrijf Rotterdam.

# *de Rijdende Rechter*

Desalniettemin zijn ze extreem gehorig (gebleven). Contactgeluiden dringen al te gemakkelijk door.

4. Vanaf aanvang van de bewoning van het bovenhuis door Tieben c.s. ervaren Miller c.s. geluidsoverlast, waaronder het dichtslaan van de voordeur, lopen op de trap, schuiven met meubels, vallende voorwerpen en muziek. Vooral in de slaapkamer van de kinderen, die direct onder de keuken van Tieben c.s. is gelegen, wordt veel overlast ervaren.
5. Tieben c.s. hebben, ter vermindering van de overlast, de toegangstrap naar hun woning bekleed en hebben in de keuken op het daar aanwezige linoleum een dempende laag aangebracht, plus daarop weer vloerbedekking. Dat heeft niet tot het wegnemen van de door Miller c.s. ervaren overlast geleid.
6. De hiervoor bedoelde, door Miller c.s. ervaren geluidsoverlast heeft tot fricties tussen partijen geleid. Miller c.s., althans Miller, klagen geregeld, ook in de zeer vroege morgen, waarbij de intercom naar de woning van Tieben c.s. wordt gebruikt. Deze intercom maakt, bij het aanbellen, een zeer doordringend geluid in de woning van Tieben c.s., die daarvan wakker schrikken.
7. Op 19 december 2007 is onder leiding van het Woningbedrijf Rotterdam een bemiddelingspoging ondernomen. In dat verband zijn een aantal afspraken gemaakt.
  - ✓ Tieben c.s. en hun bezoek doen hun schoenen uit alvorens de trap op te lopen.
  - ✓ Tieben c.s. kondigen aan wanneer er een feestje wordt georganiseerd.
  - ✓ Tieben c.s. zullen proberen eenmalige incidenten zoveel mogelijk te beperken.
  - ✓ Tieben c.s. brengen vrienden en kennissen op de hoogte van deze afspraken.
  - ✓ Miller c.s. zullen, voor zover nodig, problemen rustig bespreken.
  - ✓ Miller c.s. beseffen dat de woningen slecht geïsoleerd zijn, dat erin geleefd moet kunnen worden en dat contactgeluiden daarom niet zijn te voorkomen, waarmee rekening wordt gehouden.

# *de Rijdende Rechter*

8. Tieben c.s. hebben (in elk geval) niet voldaan aan de afspraak om hun schoenen uit te trekken voordat de toegangstrap wordt beklommen. Wel lopen zij in huis op hun sokken.
9. Ook nadat de hiervoor bedoelde afspraken zijn gemaakt bleven Miller c.s overlast ervaren. De wijkagent is inmiddels bij de zaak betrokken. Op 26 januari 2009 is het conflict geëscaleerd in een heftige woordenwisseling op straat.
10. De laatste weken lijkt het wel wat rustiger.

## **De vordering van Tieben c.s.**

Tieben c.s., die menen dat zij geen onrechtmatige overlast veroorzaken, vorderen kort gezegd dat Miller c.s wordt verboden door te gaan met het voortdurend klagen over al dan niet vermeende geluidsoverlast, alsmede tot het staken van het gebruik van de intercom voor dat doel.

## **De tegenvordering vordering van Miller c.s.**

Miller c.s vorderen kort gezegd dat Tieben c.s. worden verplicht tot het strikt nakomen van de bestaande afspraken.

## **Standpunten van partijen.**

Het standpunt van Tieben c.s. komt kort samengevat en voor zover thans van belang op het volgende neer.

Tieben c.s. zijn van mening dat zij al het redelijke hebben gedaan om de overlast te beperken. De gemaakte afspraken zijn nagekomen, behalve die van het schoenen uittrekken, omdat dit praktisch niet doenlijk bleek. In plaats daarvan is de trap voorzien van tapijt. Ook de keuken is voorzien van (onder)tapijt. Tieben c.s. stellen rustige, hardwerkende studenten te zijn; geen herriemakers. Zij vertrekken 's ochtends vroeg naar college en liggen er dus in de regel 's avonds op tijd in . Contactgeluiden zijn in deze oude woningen echter niet te voorkomen. Miller c.s moeten zich dat realiseren en ophouden met hun geklaag.

# *de Rijdende Rechter*

Het standpunt van Miller c.s komt kort samengevat en voor zover thans van belang op het volgende neer.

Volgens Miller c.s houden Tieben c.s. zich helemaal niet aan de gemaakte afspraken. De hiervoor onder 4. opgesomde klachten zijn nog steeds actueel. Verder klagen Miller c.s over luidruchtig vriendenbezoek. Door de geluids-overlast kunnen hun kinderen van 3, 5 en 9 jaar niet goed slapen. Ook zelf worden ze geregeld gestoord in hun nachtrust, waardoor zij oververmoeid raken, zeker omdat ze allebei een drukke baan hebben, waarvoor ze vroeg op moeten. Wel hebben zij de indruk dat Tieben c.s. de laatste weken rustiger zijn.

## **Verslag van de deskundige.**

Voor zover thans van belang heeft de deskundige kort samengevat het volgende laten weten.

De geluidsisolatie van de betreffende woningen voldoet niet aan de daaraan volgens de geldende regelgeving bij een renovatie te stellen eisen. Zelfs indien de wettelijk toegestane ontheffing is verkregen, waarvan overigens niet is gebleken, dan nóg is de gehorigheid dusdanig groot gebleven, dat niet voldaan kán zijn aan de alsdan geldende, minder strenge eisen.

De geconstateerde geluidsoverlast betreft voornamelijk lage tonen, hetgeen samenhangt met de thans bestaande bouwkundige situatie. De geluidsoverlast wordt reeds veroorzaakt bij gewone, huiselijke bezigheden, zoals lopen, en kan derhalve in redelijkheid niet worden vermeden.

Voor een verbetering van de situatie zal alsnog een voldoende isolerende laag moeten worden aangebracht tussen boven- en benedenwoning. Daarbij denkt de deskundige aan aanpassing van de vloer in de bovenwoning en het plafond daaronder. Dat betreft bouwkundig echter geen eenvoudige ingreep. Het gaat om een relatief kostbare wijziging in de bestaande situatie.

# *de Rijdende Rechter*

## **Beoordeling van het geschil.**

Gelet op de extreme gehorigheid van beide woningen is het inderdaad onontkoombaar dat hinderlijk geluiden vanuit de woning van Tieben c.s. doordringen tot in de woning van Miller c.s. . Van ernstige geluidshinder is in dit geval dus ongetwijfeld sprake. Het gaat daarom zeker niet aan om Miller c.s. ervan te betichten dat zij om niets klagen. Integendeel, hun woongenot wordt daardoor ernstig geschaad.

Niet volgehouden kan echter worden, dat Tieben c.s. daarvan een verwijt valt te maken. Van hen mag in redelijkheid immers niet méér worden gevergd, dan dat zij zoveel mogelijk rekening houden met hun onderburen. De eis, dat zij zich onhoorbaar maken is daarom niet terecht. Zij zullen toch in hun woning moeten kunnen lopen, af en toe wat muziek spelen en koken.

Niet gebleken is in elk geval dat Tieben c.s. zich structureel luidruchtig gedragen. Het zal gerust wel eens voorkomen dat zij wat meer lawaai maken dan strikt noodzakelijk, maar van doelbewuste, dan wel niet te rechtvaardigen structurele geluidsoverlast is geen sprake. Juridisch leidt dat tot het oordeel, dat Tieben c.s. zich in deze niet onrechtmatig jegens Miller c.s gedragen.

Waar het op neerkomt is dat beide partijen slachtoffer zijn van een tekortschietende geluidsisolatie. Het is menselijk, maar daarom nog niet terecht, dat zij elkaar in dat verband verwijten zijn gaan maken. Miller c.s zijn ten einde raad en gaan dan klagen bij Tieben c.s., die op hun beurt ook niet meer weten wat ze moeten doen en boos worden op hun klagende benedenburen.

De hiervoor onder 7. bedoelde afspraken, hoe goed bedoeld ook, kunnen wat dat betreft evenmin een oplossing bieden. Tieben c.s. kunnen wel hun uiterste best doen om rustig te zijn, ze blijven helaas duidelijk te horen. Bemiddeling heeft weinig nut, zolang de oorzaak van de problemen niet wordt weggenomen.

Als er daarom al een oplossing is voor de ondervinden problemen, dan ligt die

# *de Rijdende Rechter*

niet bij een van de partijen in deze zaak, maar bij het Woningbedrijf Rotterdam, dat -hoewel daartoe uitgenodigd- helaas geen aanleiding zag aanwezig te zijn bij de hoorzitting. Enerzijds dient Woningbedrijf Rotterdam haar huurders immers een woning ter beschikking te stellen, die niet behept is met een bouwkundig gebrek, zoals het ontbreken van een behoorlijke geluidsisolatie. Anderzijds mag van haar worden verwacht, dat zij haar verantwoordelijkheid neemt voor de bouwkundige kwaliteit van de in haar opdracht gerenoveerde appartementen, al dan niet via de Vereniging van Eigenaren waartoe deze appartementen (thans) behoren. Omdat het Woningbedrijf Rotterdam geen partij is in de onderhavige procedure, kan de rijdende rechter hem dit niet opleggen. De rijdende rechter spreekt echter de hoop uit dat Woningbedrijf Rotterdam in deze toch de nodige actie onderneemt.

Samenvattend moet worden geoordeeld dat niet is gebleken van aan Tieben c.s. toe te rekenen onrechtmatige geluidshinder, zodat de vordering van Miller c.s., die van het tegendeel uitgaat, moet worden afgewezen. Omdat Tieben c.s. de wel degelijk ondervonden geluidsoverlast niet kunnen helpen, moeten Miller c.s. afzien van het via de intercom klagen daarover, nu dat onnodig escalerend werkt.

Partijen dienen samen op te trekken richting Woningbedrijf Rotterdam.

## **BESLISSING**

### **Voor wat betreft de vordering en de tegenvordering**

Miller c.s. dienen zich te onthouden van het via de intercom bij Tieben c.s. klagen over de door hen ondervonden geluidsoverlast.

Het over en weer meer of anders gevorderde wordt afgewezen.

Partijen wordt geadviseerd samen contact te zoeken met Woningbedrijf Rotterdam, zoals hiervoor aangegeven.

# *de Rijdende Rechter*

Dit bindend advies is gegeven door mr. F.M. Visser als rijdende rechter en uitgesproken te Hilversum op 28 april 2009.

Bindend Adviseur

Secretaris

Mr. F.M. Visser

Mr. S.T. Terstegge