

## Onrechtmatige hinder door vermindering lichtinval?

Publicatiedatum: 21-11-2023

**Het bedrijfspand van eigenaar grenst zowel aan de achterkant als met een zijgevel aan de openbare weg. De gemeente besluit na ruim 30 jaar een deel van de weg te verplaatsen, waardoor de bocht is opgeschoven en een nieuw perceel is ontstaan. Dit perceel is verkocht aan opdrachtgever en vervolgens bebouwd. De eigenaar van het eerstgenoemde pand stelt zich op het standpunt dat de bebouwing onrechtmatige hinder oplevert en vordert schadevergoeding (op te maken bij staat) en (partiële) verwijdering. Na toewijzing van de vorderingen gaat opdrachtgever in hoger beroep.**

Bij de beantwoording van de vraag of sprake is van onrechtmatige hinder, omdat door het oprichten van pand 2 (van opdrachtgever) aan pand 1 (van eigenaar) zodanig veel licht wordt ontnomen dat dit onrechtmatig moet worden geoordeeld, stelt het hof het volgende voorop. De vraag of het toebrengen van hinder onrechtmatig is, is afhankelijk van de aard, de ernst en de duur van de hinder en de daardoor veroorzaakte schade in verband met de verdere omstandigheden van het geval, waaronder de plaatselijke omstandigheden (vgl. HR 3 mei 1991, ECLI:NL:HR:1991:ZC0235, *NJ* 1991/476). Daarbij is mede van belang of degene die zich beklaagt over hinder, zich ter plaatse heeft gevestigd vóór dan wel ná het tijdstip waarop de hinder veroorzakende activiteiten een aanvang hebben genomen, omdat in het laatste geval eerder een zekere mate van hinder zal moeten worden geduld (vgl. HR 18 september 1998, *NJ* 1999/69).

Wat betreft de aard, de ernst en de duur van de hinder overweegt het hof kort gezegd het volgende. De aard van de hinder betreft het onthouden althans verminderen van lichtinval als gevolg van het oprichten van pand 2. Dit betekent dat de duur van de hinder in beginsel onbeperkt is, althans zal voortduren zo lang als pand 2 niet (partieel of geheel) is afgebroken. Eigenaar heeft de ernst van de hinder onderbouwd met behulp van een rapport, waaruit blijkt dat door de oprichting van pand 2 de lichtinval op de begane grond van pand 1 met 96% en op de eerste verdieping ervan met 48% vermindert als wordt uitgegaan van een afstand van 0,7 meter tussen de beide gebouwen.

Daarnaast acht het hof een aantal andere omstandigheden van belang. Allereerst gaat het daarbij om het feit dat opdrachtgever bij aankoop van het perceel en bouw van pand 2 wist dat dit perceel grensde aan pand 1 dat als enige in de straat al jarenlang een zijgevel met ramen aan de straatkant had, omdat het in 1980 als hoekpand was gebouwd. Vanwege deze bijzonderheid is de omstandigheid dat andere bedrijfspanden aan dezelfde straat (of op andere bedrijfsterreinen) pal naast elkaar zijn gebouwd niet relevant voor de vraag of de oprichting van pand 2 onrechtmatige hinder oplevert jegens eigenaar. Deze heeft er immers geen rekening mee hoeven te houden dat de gemeente na ruim 30 jaar zou besluiten een deel van de straat te verplaatsen, waardoor de bocht zou opschuiven en een extra perceel zou ontstaan waarop zou worden gebouwd. Voorts geldt dat de omstandigheid dat eigenaar geen bezwaar heeft gemaakt tegen deze herindeling in 2011, niet betekent dat eigenaar daardoor de bevoegdheid heeft verloren een beroep te doen op onrechtmatige hinder omdat pand 2 volgens hem te dicht tegen pand 1 is aangebouwd. Opdrachtgever heeft deze stelling in elk geval onvoldoende

onderbouwd om een dergelijke conclusie te (kunnen) trekken. Daarnaast geldt dat eigenaar zowel aan de vorige eigenaar (vóór aankoop van het perceel door opdrachtgever) als aan opdrachtgever (vóór de oprichting van pand 2) heeft laten weten bevreesd te zijn voor vermindering van lichtinval en eigenaar heeft verzocht daarmee bij de bouw rekening te houden, maar dat opdrachtgever op basis van een omgevingsvergunning waartegen (nog steeds) een bezwaarprocedure loopt is gaan bouwen zonder dat overleg tussen partijen tot overeenstemming over de aan te houden afstand tussen de panden had geleid. Daarmee heeft zij welbewust het risico voor lief genomen dat zij schadeplichtig zou (kunnen) worden, aldus steeds het hof.

Een relevante omstandigheid is ten slotte nog het volgende. Eigenaar heeft in eerste aanleg uitvoerig betoogd dat opdrachtgever haar beoogde pand op een andere, voor eigenaar veel minder bezwarende wijze hadden kunnen bouwen. Vaststaat dat het perceel voor 75% mocht worden bebouwd. Eigenaar heeft gemotiveerd gesteld dat het pand op drie manieren op veel minder bezwarende wijze had kunnen worden opgericht.

Opdrachtgever heeft aangevoerd dat de rechtbank ten onrechte heeft overwogen dat de vermindering van lichtinval het belang van eigenaar als eigenaar en verhuurder schaadt, omdat een dergelijke vermindering tot direct nadeel voor eigenaar leidt. Daaraan heeft de rechtbank toegevoegd dat eigenaar weliswaar geen directe schade lijdt omdat er een huurder in het pand zit, maar dat dit wel het geval zou kunnen zijn als gevolg van verslechterde verhuurbaarheid. Het hof overweegt hieromtrent dat opdrachtgever niet (voldoende gemotiveerd) heeft betwist dat niet langer wordt voldaan aan de NEN 2057-norm inzake daglichttoetreding, wat rechtstreekse invloed heeft op de verhuurbaarheid.

Gelet op het voorgaande concludeert het hof dat het oprichten van pand 2 op de plaats waar het thans is gesitueerd onrechtmatige hinder oplevert.

#### *Afbraak?*

Opdrachtgever komt op tegen de beslissing van de rechtbank om de vordering van eigenaar tot (partiële) afbraak van pand 2 in die zin toe te wijzen dat een afstand van twee meter tussen beide panden zal bestaan. Eigenaar heeft zowel schadevergoeding op te maken bij staat als (partiële) afbraak gevorderd. Eigenaar heeft echter niet, althans onvoldoende gemotiveerd, gesteld waarom toewijzing van beide vorderingen aangewezen is, met name door een uitleg hoe die vorderingen zich concreet tot elkaar verhouden en waarom beide tegelijkertijd moeten worden toegewezen, achterwege te laten. Daarbij overweegt het hof nog het volgende.

Eigenaar heeft een rapport in het geding gebracht, waarin de waardevermindering van pand 1 in de huidige staat wordt getaxeerd op € 175.000,--, bij een afstand tussen beide panden van twee meter op € 144.000,-- en bij een afstand tussen beide panden van vier meter op € 70.000,--. Bovendien heeft eigenaar gesteld dat pand 1 recentelijk ingrijpend is gerenoveerd. Volgens eigenaar heeft zijn investering betrekking gehad op het 'openmaken' van het pand, dat wil zeggen op de gevelopening en het trappenhuis dat nu geheel van glas is, zodat meer licht kan binnentreden. Met deze investering, waarmee volgens eigenaar een bedrag van € 80.854,00 was gemoeid, is in het genoemde rapport nog geen rekening gehouden. Dit betekent dat (nog) niet duidelijk is wat de invloed van deze renovatie is op de waarde van pand 1, zodat moeilijk valt vast te stellen of en, zo ja, in hoeverre (partiële) afbraak thans nog aangewezen is. Daar komt nog bij dat iedere meter afbraak voor opdrachtgever neerkomt op vermindering van de capaciteit van pand 2 met 46 m<sup>2</sup> en dat afbraak van dit pand totdat een afstand tussen beide panden is bereikt van twee meter tot een bedrag aan bouwkosten leidt van €

113.500,--. Ten slotte is in dit verband nog van belang dat het om een bedrijfspand op een bedrijventerrein gaat en om zuiver commerciële belangen, niet om een privé woning in een woonwijk, zodat esthetische argumenten ten gunste van afbraak hier geen rol spelen. Het voorgaande brengt het hof tot de conclusie dat onvoldoende grond bestaat om de vordering tot (partiële) afbraak van pand 2 toe te wijzen.

#### *Schadestaatprocedure?*

Het hof oordeelt dat het bestaan van schade of de mogelijkheid van schade als gevolg van de onrechtmatige hinder aannemelijk is, zodat voldoende grond bestaat opdrachtgever te veroordelen tot schadevergoeding op te maken bij staat. Het hof ziet geen aanleiding die schade zelf te begroten, omdat de stellingen van partijen hieromtrent nog onvoldoende zijn uitgekristalliseerd en het debat daaromtrent goeddeels nog moet beginnen, zodat aangewezen is dat partijen daarover zo nodig in twee instanties kunnen procederen.

#### *Conclusie*

Het hof verklaart voor recht dat sprake is van onrechtmatige hinder. De vordering tot afbraak wordt afgewezen. Opdrachtgever wordt veroordeeld tot vergoeding van geleden en nog te lijden schade, op te maken bij staat.

*mr. H.P.C. (Hugo) Goedegebure*

[Lexence advocaten & notarissen](#)

Voor de volledige tekst van het arrest klik [hier](#).

Bron: Hof Amsterdam 18 oktober 2022, ECLI:NL:GHAMS:2022:2965

18-10-2023