

Zwembad op bovenverdieping appartementencomplex; voldaan aan eisen goed en deugdelijk werk?

Publicatiedatum: 21-05-2025

Aannemer heeft in opdracht van appellant op de 23e verdieping van een appartementencomplex een zwembad met bijbehorende installaties gerealiseerd. Volgens appellant is aannemer tekortgeschoten in de nakoming van verplichtingen, nu de onderburen geluidsoverlast ondervinden. De vordering tot herstel wordt in eerste aanleg afgewezen, waarna appellant in hoger beroep gaat. Anders dan de rechtbank oordeelt het hof dat sprake is van ondeugdelijk werk.

Maatstaf; resultaatsverplichting.

Het hof stelt voorop dat partijen een aannemingsovereenkomst hebben gesloten en dat in het algemeen wordt aangenomen dat aanneming van werk leidt tot het ontstaan van een resultaatsverbintenis, hetgeen inhoudt dat de aannemer gehouden is het overeengekomen resultaat te doen ontstaan. Dit is met name het geval indien gebouwd wordt volgens de plannen en beschrijvingen van de aannemer, zonder assistentie van de opdrachtgever en die situatie doet zich voor, aldus het hof. Appellant heeft de wens van een zwembad geuit, waarna aannemer heeft onderzocht of en zo ja, hoe aan die wens kon worden voldaan. Dat heeft geleid tot de door appellant aanvaarde offerte. Zowel het aangeboden ontwerp als de opvolgende plaatsing van het zwembad zijn uitgevoerd onder verantwoordelijkheid van aannemer. Het is dan ook aannemer die de verantwoordelijkheid draagt voor de juistheid van de constructie en dat appellant heeft ingestemd met het ontwerp en daarin werd bijgestaan door een deskundige doet daar niet aan af.

Dit betekent, aldus het hof, dat appellant kan volstaan met het stellen en bij voldoende gemotiveerde betwisting bewijzen dat hij niet heeft gekregen wat hij op grond van de aannemingsovereenkomst mocht verwachten van aannemer.

Het hof vervolgt met de overweging dat aannemer niet alleen verplicht is zijn werkzaamheden uit te voeren naar de bepalingen van de overeenkomst, maar ook naar de eisen van goed en deugdelijk werk, welke eisen als minimum (kwaliteits)norm gelden, ook indien partijen hierover niets expliciets hebben afgesproken en welke norm ook van toepassing is op meerwerk. Indien de aannemer geen goed en deugdelijk werk levert, schiet hij tekort in de nakoming van zijn verplichtingen. Een onderdeel dat niet voldoet aan de eisen van goed en deugdelijk werk, is gebrekkig.

Appellant heeft bij het verstrekken van de opdracht geen specifieke eisen gesteld, ook niet wat betreft geluid. Niet in geschil is, aldus het hof, dat geen wettelijke eisen gelden voor de geluidsaspecten van een op de topverdieping

van een appartementencomplex gelegen zwembad. Dit betekent dat ook daarvoor de eisen van goed en deugdelijk werk gelden.

De eisen van goed en deugdelijk werk en het 'Toetsingskader'

Volgens aannemer is aan de eisen van goed en deugdelijk werk voldaan, nu uit een rapport van GeluidBuro en een notitie van NXD Solutions blijkt dat zowel wat betreft het installatiegeluid als het contactgeluid wordt voldaan aan de grenswaarden uit een door GeluidBuro in opdracht van aannemer opgesteld 'Toetsingskader'. Appellant betwist zich aan dit toetsingskader te hebben gecommitteerd en bestrijdt dat dit beslissend is voor de vraag of is voldaan aan de eisen van goed en deugdelijk werk.

Het hof overweegt dat het toetsingskader in opdracht van aannemer is opgesteld als onderdeel van een stappenplan dat tot doel had om "*de geluidklachten te achterhalen om zo tot effectieve maatregelen te komen om het probleem op te lossen*". Dit naar aanleiding van de aansprakelijkstelling van aannemer. In het stappenplan staat niet dat aan de hand van het toetsingskader zal worden beoordeeld of sprake is van een gebrekkig werk en of aannemer aansprakelijk is. Dat dit bij de opdrachtverstrekking aan GeluidBuro tussen partijen zo is besproken, is het hof niet gebleken. Uit het enkele feit dat opdrachtgever akkoord ging met het stappenplan kan dus niet worden afgeleid dat partijen toen een nadere overeenkomst hebben gesloten, die zou inhouden dat het toetsingskader bepalend is voor de vraag of aannemer voldaan heeft aan zijn verplichtingen.

Die nadere overeenkomst is evenmin na het verschijnen van het rapport van GeluidBuro tot stand gekomen, aldus het hof. Het toetsingskader is aldus niet beslissend.

Voldoet het zwembad aan de eisen van goed en deugdelijk werk?

Het hof stelt voorop dat niet alle onderdelen van het zwembad binnen de reikwijdte van het werk van aannemer vallen. De jetstream, swimstream en whirlpool zijn door appellant zelfstandig bij derden besteld en geplaatst. Het hof oordeelt dat deze installaties derhalve buiten beschouwing blijven bij de beoordeling of aannemer zijn verplichtingen is nagekomen. Ook acht het hof geen waarschuwingsplicht van aannemer van toepassing ten aanzien van deze onderdelen, nu artikel 7:754 BW slechts ziet op gebreken in de opdracht voor zover die aan aannemer is verstrekt. Werkzaamheden of onderdelen die door of namens de opdrachtgever buiten aannemer om zijn uitgevoerd, vallen daar niet onder. Dat betekent dat aannemer niet tekortschiet indien genoemde installaties geluidoverlast veroorzaken, en dat appellant niet van aannemer kan verlangen om in dat kader maatregelen te treffen, aldus het hof.

Ten aanzien van de door aannemer gerealiseerde onderdelen overweegt het hof dat de beoordeling zich beperkt tot het installatiegeluid en het contactgeluid.

GeluidBuro stelt in haar rapport dat van aannemer mag worden verwacht dat het door hem gerealiseerde zwembad bij normaal gebruik geen onaanvaardbare geluidsoverlast veroorzaakt in het onderliggende appartement. In lijn hiermee houdt een goed en deugdelijk werk volgens het hof in dat het zwembad en de installaties zo zijn ontworpen dat 'normaal gebruik' geen overlast oplevert die de grenzen van het aanvaardbare overschrijdt. Volledige stilte is daarbij niet vereist; enig geluid tussen burens is in Nederland normaal, zolang het binnen redelijke grenzen

blijft. Alleen bij gebruik dat de norm van 'normaal gebruik' overstijgt, kan sprake zijn van overlast die niet hoeft te worden geduld. In zulke gevallen ligt de verantwoordelijkheid bij appellant, niet bij aannemer. Voor de vraag of in dit geval sprake is van 'goed en deugdelijk werk' is dus van belang (a) wat moet worden verstaan onder 'normaal gebruik' en (b) of sprake is van geluidhinder die in de gegeven omstandigheden de grenzen van het aanvaardbare overschrijden.

Normaal gebruik

Het hof sluit zich voor de vraag wat onder 'normaal gebruik' van het zwembad moet worden verstaan aan bij de definitie zoals die door GeluidBuro is gegeven. Onder 'normaal gebruik' valt dus in ieder geval dat het zwembad en de attracties worden gebruikt tijdens de dag- en de avondperiode.

Grenswaarden

Het hof hanteert voor het installatiegeluid, in lijn met GeluidBuro en het Bouwbesluit 2012, een norm van 30 dB(A). Uit metingen van GeluidBuro en Peutz (adviseur van appellant) blijkt dat de installaties en attracties, behalve de bruisattractie, bij 'normaal gebruik' aan deze norm voldoen. Appellant heeft hiertegen geen concrete bezwaren geuit, dus het hof acht het werk – met uitzondering van de bruisattractie – in zoverre goed en deugdelijk.

Voor contactgeluid (zoals loop- of springgeluiden) volgt het hof eveneens GeluidBuro. Daarbij geldt een norm van 45 dB(A) overdag en, vanwege lagere achtergrondgeluiden, 40 dB(A) in de avond (met een toeslag van 5 dB(A) vanwege het repeterende karakter van het geluid). Peutz' metingen tonen aan dat deze grenswaarden worden overschreden. Aangezien aannemer dit onvoldoende heeft weerlegd en zelf geen avondmetingen heeft verricht, concludeert het hof dat naast de bruisattractie ook wat betreft het contactgeluid niet kan worden gezegd dat het zwembad voldoet aan de eisen van een goed en deugdelijk werk.

De waarnemingen van het hof tijdens een plaatsopneming bevestigen volgens het hof het beeld dat met name met betrekking tot de contactgeluiden en de bruisattractie sprake is van geluidsoverlast in de onderliggende slaapkamer die de grens van het aanvaardbare overschrijdt.

Conclusie

Het hof concludeert op grond van het bovenstaande dat het zwembad en de bijbehorende bruisinstallatie niet voldoen aan de eisen van goed en deugdelijk werk. Niet gebleken is dat aannemer reeds in de ontwerpfase van het zwembad rekening heeft gehouden met de geluidsgevolgen van normaal gebruik van het zwembad voor de omliggende appartementen. Ter zitting heeft aannemer aangegeven niet te weten of in de voorfase, bijvoorbeeld in het kader van constructieadvies, berekeningen zijn gemaakt voor geluidsisolerende maatregelen. Dit betekent dat aannemer toerekenbaar tekort is geschoten in de nakoming van haar verplichting om voor het appartement van appellant een zwembad te ontwerpen dat geschikt is voor normaal gebruik.

Het hof oordeelt dat aannemer gehouden is zorg te dragen voor herstel en dus maatregelen moet treffen die ervoor zorgen dat de geluidhinder bij normaal gebruik ervan binnen de grenswaarden wordt teruggebracht. Het hof veroordeelt aannemer om binnen drie maanden een schriftelijk plan van aanpak te presenteren, waarbij het aan aannemer is om de wijze van herstel te bepalen.

mr. S. (Sam) Snoeijen

[Lexence advocaten & notarissen](#)

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

Bron: Hof Den Haag 8 april 2025, ECLI:NL:GHDHA:2025:541

08-04-2025