130. Wat zijn de regels met betrekking tot schotelantennes in een flatgebouw?

MR. D. DE VRIES EN MR. M. SCHEEPER

Een professionele verhuurder van een woning of meerdere woningen houdt rekening met de uitstraling van zijn woningbezit. Zeker als het een flatgebouw betreft, leidt dit nogal eens tot discussies. Dat geldt misschien nog meer als er sprake is van een gemengd complex. Naast een woningcorporatie die verhuurder is van een deel van de appartementen in het flatgebouw, zijn er woningen in het flatgebouw die in eigendom zijn van particulieren. Tussen de eigenaren gelden dan aparte (Vereniging van Eigenaren) regels. Wat nu als een van de huurders een schotelantenne wil plaatsen? Wat zijn de mogelijkheden van een professionele verhuurder? Kan de verhuurder het plaatsen van een schotelantenne al bij het aangaan van de huurovereenkomst met de huurder verbieden? Kan de verhuurder het plaatsen van de schotelantenne in een specifiek geval verbieden? In deze bijdrage wordt ingegaan op de regelgeving omtrent schotelantennes.

Wettelijke en contractuele aspecten

De wet geeft de verhuurder de ruimte om het plaatsen van schotelantennes te verbieden. Artikel 7:215 BW houdt namelijk in dat de verhuurder de huurder tot op bepaalde hoogte mag beperken in zijn bevoegdheid om in en aan de woning te 'klussen'. Lid 6 van artikel 7:215 geeft de verhuurder een ruimere bevoegdheid om beperkingen te stellen aan het klusrecht van de huurder als het de buitenzijde van het gehuurde betreft. Dat kan geheel worden verboden. Het aanbrengen van een schotelantenne is een aanpassing die vaak aan de buitenzijde van het gehuurde plaatsvindt.

In de praktijk blijkt dat het plaatsen van schotelantennes vaak door de verhuurder verboden is in de algemene huurvoorwaarden. In het geval van een appartementencomplex met gezamenlijke eigenaars kan dit ook verboden zijn in het huishoudelijk reglement van de Vereniging van Eigenaren. Indien elke woning in een flatgebouw wordt bewoond door de eigenaren van die woningen is een verbod in het huishoudelijk reglement toereikend. In de hiervoor geschetste situatie, waarin een woningcorporatie (mede) eigenaar is en er dus ook huurders in de woningen wonen, is dat echter niet toereikend. Het huishoudelijk reglement van de VvE geldt tussen de eigenaren van de woningen, maar niet tussen de huurders van de appartementen en de (particuliere) eigenaars van de woningen. De verhuurder-eigenaar moet er dan zorg voor dragen dat de verboden uit de splitsingsakte en/of het huishoudelijk reglement ook gelden voor zijn huurders en zal dus (onder meer) het plaatsen van schotelantennes moeten verbieden in de huurovereenkomst of de daarbij behorende algemene huurvoorwaarden. De verhuurder kan er ook voor kiezen het huishoudelijk reglement van toepassing te verklaren op de huurovereenkomst.

Artikel 10 EVRM: Vrijheid om inlichtingen en denkbeelden te ontvangen

Een verbod op het plaatsen van een schotelantenne is echter niet voldoende om een vordering tot verwijdering van de antenne te laten slagen. Artikel 10 EVRM garandeert burgers namelijk het recht op vrije meningsuiting waaronder ook het recht om inlichtingen en denkbeelden te ontvangen, wordt begrepen, ook wel vrije nieuwsgaring genoemd.[1]

In een arrest van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens[2] speelde het volgende. Een Irakees gezin wonende in Zweden had een schotelantenne bevestigd aan de woning om tv-uitzendingen uit Irak te kunnen bekijken. De Zweedse rechter had de huurovereenkomst ontbonden op vordering van de verhuurder, omdat het plaatsen van

1 Artikel 10 lid 1 van het Europees verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden.

2 EHRM 16 december 2008, *NJ* 2010, 149.

de schotelantenne in strijd was met de huurovereenkomst. Het Europese hof oordeelde dat dit een schending van de rechten van het gezin was, namelijk van artikel 10 EVRM. Het hof overwoog dat van enig gevaar of schade aan het gehuurde niet is gebleken en dat de huurders geen alternatieven tot hun beschikking hadden om Iraakse informatie te vergaren. Aan het belang van het gezin om de tv-zenders te kunnen ontvangen, dient reële betekenis te worden toegekend in de afweging tussen het belang van de huurder en het belang van de verhuurder.

Het recht van artikel 10 EVRM kan worden beperkt, maar alleen als de beperking wettelijk is vastgelegd, de beperking een te beschermen belang dient en de beperking noodzakelijk is in een democratische samenleving. Kortom, er moet een zwaarwichtig maatschappelijk belang zijn dat zwaarder weegt dan het belang van de huurder om de tv-zenders te ontvangen.[3]

Nederlandse jurisprudentie

Het zwaarwichtige maatschappelijk belang wordt in de praktijk niet streng gehanteerd, althans daar lijkt het op wanneer wordt gekeken naar de Nederlandse jurisprudentie op dit punt. In de Nederlandse jurisprudentie wordt doorgaans een afweging gemaakt tussen het belang van de verhuurder en het belang van de huurder. Het belang van de verhuurder bij verwijdering van de schotelantenne is meestal dat de schotelantenne ontsierend is, dat er sprake is van gevaarzetting, dat het overlast kan veroorzaken, dat het een schending is van de huurovereenkomst en dat de verhuurder precedentwerking wil voorkomen.

In Nederland zijn er de laatste jaren meerdere uitspraken gewezen met betrekking tot schotelantennes. Aangezien in elke zaak een belangenafweging moet worden gemaakt, is de uitkomst van de zaak sterk afhankelijk van de omstandigheden van het geval. Uit de uitspraken blijkt wel waar rechters doorgaans veel waarde aan hechten.

Zo overwoog het Gerechtshof 's-Gravenhage[4] het volgende:

"Met name het belang van de verhuurder om precedentwerking tegen te gaan en haar beleid te handhaven weegt zwaar. Gelet op het feit dat een redelijk alternatief voor de huurster bestaat voor het ontvangen van 'inlichtingen en denkbeelden', zij het dat de huurster met de via kabel of digitale televisie uitgezonden soapseries mogelijk niet kan voorzien in haar behoefte aan het 8 uur per dag bekijken van soapseries, dient genoemd belang van de verhuurder de doorslag te geven."

Het Gerechtshof Amsterdam[5] overwoog:

"Afhankelijk van de omstandigheden van het geval kan van een huurder verlangd worden, ook in het licht van artikel 10 EVRM, dat hij genoegen neemt met alternatieve vormen van informatievergaring die minder goed aan zijn wensen voldoen, zoals (informatie van) een televisiezender die minder sterk op het betreffende gebied of de bijzondere groep is georiënteerd, of ontvangst via internet."

Voorts heeft het Gerechtshof 's-Hertogenbosch in zijn uitspraak d.d. 16 februari 2010[6] overwogen:

"Huurder heeft aangegeven dat het zenderaanbod via deze media (kabel of digitale televisie) beperkter is dan het aanbod via de satelliet, maar heeft niet aangegeven welke programma's die hij niet kan ontvangen zonder satelliet voor hem van belang zijn en waarom. Voorts geeft artikel 10 EVRM geen recht op gratis informatie. Huurder heeft niet gesteld of aangetoond dat de kosten van de alternatieven zodanig hoog zijn dat hij deze redelijkerwijze niet kan betalen, terwijl bovendien van hem verlangd kan worden de mogelijkheden van internet te beproeven."

Uit voorgaande uitspraken blijkt dat veel waarde wordt gehecht aan de mogelijkheid van alternatieven voor de huurder. Dit is ook bevestigd door de Hoge Raad.[7] De Hoge

De verhuurder doet er goed aan om een algemeen verbod op het aanbrengen van schotelantennes in de huurovereenkomst of de algemene voorwaarden op te nemen.

Raad bekrachtigt namelijk een arrest van het Gerechtshof 's-Gravenhage en volgt de conclusie van advocaat-generaal waarin deze het volgende heeft overwogen:

"Dat het hof bij de gegeven stand van zaken heeft geoordeeld dat slechts van een geringe inbreuk op het grondrecht van vrije nieuwsgaring sprake is, acht ik niet onbegrijpelijk. Kennelijk heeft het hof daarmee tot uitdrukking willen brengen dat het gemis van een schotelantenne bepaalde informatie voor huurder niet onbereikbaar maakt, maar dat huurder slechts wordt beperkt in de wijze waarop hij deze informatie kan ontvangen."

Deze alternatieven hoeven niet dezelfde kwantiteit of kwaliteit te bieden als de schotelantenne, maar moeten wel redelijke alternatieven zijn. Wat precies onder redelijke alternatieven verstaan dient te worden, is sterk afhankelijk van de beoordeling van de rechter. Tegenwoordig zijn vele alternatieven denkbaar. Aanbieders van digitale televisie bieden vaak aanvullende televisiepakketen met buitenlandse zenders aan. Daarnaast zijn veel zenders via internet te volgen. Ook zijn er uitspraken bekend waarbij door de verhuurder een Gemeenschappelijke

3 Artikel 10 lid 2 van het Europees verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden.

4 Gerechtshof 's-Gravenhage, 22 augustus 2007, *NJF* 2007, 462, *WR* 2009, 89.

5 Gerechtshof Amsterdam, 9 december 2008, *WR* 2009, 39, *NJF* 2009, 127.

6 Gerechtshof 's-Hertogenbosch, 16 februari 2010, ECLI:NL:GHSHE:2010:BL4973.

7 Hoge Raad, 21 december 2012, *RvdW* 2013, 97.

Satelliet Ontvangst was geïnstalleerd en dit als een redelijk alternatief werd aangemerkt.

Welke alternatieven als redelijk worden aangemerkt, hangt ook af van de huurder. Indien de huurder iemand van hoge leeftijd is, die niet beschikt over een computer, noch over de capaciteiten beschikt om te leren omgaan met een computer, zal het gebruik van internet geen redelijk alternatief zijn. Dit blijkt uit uitspraken van lagere rechters.[8]

Het belang van de verhuurder moet niet uit het oog worden verloren. Er moet wel een belang zijn waartegen het belang van de huurder afgewogen moet worden. Indien de schotelantenne bijvoorbeeld op het balkon is geplaatst op een laag statief of op de grond, zal deze minder ontsierend zijn dan wanneer de schotel aan de buitenzijde van het gehuurde is bevestigd. Bovendien is er in dat geval geen vrees voor schade aan het gehuurde, omdat de schotel niet permanent bevestigd is. De verhuurder moet goed beargumenteren waarom zijn belang bij het verwijderen van de schotelantenne zwaarder moet wegen dan het belang van de huurder.

Bij het afwegen van de belangen van de huurder en de verhuurder hecht de rechter veel waarde aan de beschikbare alternatieven die de huurder heeft.

Conclusies

Het verbieden van het aanbrengen van schotelantennes aan het gehuurde is wettelijk toegestaan. Indien de verhuurder het in de huurovereenkomst opgenomen verbod op het aanbrengen van schotelantennes voor de rechter wil afdwingen, blijkt dit nog niet zo eenvoudig.

Het recht op vrije nieuwsgaring is een grondrecht op basis van het EVRM. Beperking van dat recht is toegestaan, maar gebonden aan zware eisen waaronder een belangenafweging tussen een zwaarwichtig maatschappelijk belang en het recht op vrije nieuwsgaring. In Nederland wordt deze belangenafweging echter gemaakt tussen de belangen van de verhuurder (het tegengaan van precedentwerking, het handhaven van het beleid, ontsierende werking, gevaar voor beschadiging en overlast) en het belang van de huurder (vrije nieuwsgaring).

Bij het afwegen van deze belangen hecht de rechter doorgaans veel waarde aan de beschikbare alternatieven die de huurder heeft, zoals het streamen van de televisiezenders via internet of de aanschaf van digitale televisie met eventuele aanvullende pakketten. Zowel de huurder als de verhuurder moet zijn belangen goed motiveren.

Waar moet u als verhuurder op letten?

Indien een verhuurder het aanbrengen van schotelantennes aan het gehuurde wil verbieden, dient hij met een aantal aspecten rekening houden.

Ten eerste doet de verhuurder er goed aan om een algemeen verbod op het aanbrengen van schotelantennes in de huurovereenkomst op te nemen dan wel een verbod om zaken aan de buitenzijde van het gehuurde aan te brengen. Dit kan direct in de huurovereenkomst worden vastgelegd of in algemene huurvoorwaarden welke vervolgens van toepassing worden verklaard op de huurovereenkomst. Het verdient aanbeveling in de huurovereenkomst of de (van toepassing verklaarde) algemene huurvoorwaarden op te nemen wat precies onder de buitenzijde van het gehuurde wordt verstaan.

Ten tweede dient een verhuurder, mocht het tot een procedure komen, duidelijk aan te geven wat de alternatieven zijn waarover de huurder beschikt of kan beschikken. Het verdient aanbeveling om te overwegen zelf voor de alternatieven te zorgen door bijvoorbeeld een Gemeenschappelijke Satelliet Ontvangst te realiseren.

Ten slotte dient de verhuurder zorg te dragen voor de motivering van zijn eigen belang bij verwijdering van de schotelantenne. Door het verbieden van een schotelantenne wordt het grondrecht van de huurder op vrije nieuwsgaring beperkt. Een dergelijk verbod moet goed worden gemotiveerd en argumenten van de huurder moeten gemotiveerd worden weerlegd.

Indien het een gemengd complex betreft dient de verhuurder nog rekening te houden met het volgende. Een verbod in het huishoudelijk reglement van de VVE is niet zomaar van toepassing op de huurovereenkomsten van de huurders van een van de eigenaren. Om dat te bewerkstelligen dient in de huurovereenkomst te worden opgenomen dat het huishoudelijk reglement ook van toepassing is op de huurder. De verhuurder dient er wel op te letten dat wijzigingen in het huishoudelijk reglement niet automatisch van toepassing zijn op de huurovereenkomst. Het verdient altijd de voorkeur om in de rechtstreekse relatie tussen de huurder en de verhuurder een verbod op het plaatsen van schotelantennes op te nemen.

Kortom een algemeen verbod is mogelijk en toegestaan, maar bij de rechter zal per geval worden beoordeeld of het verbod gehandhaafd zal worden.

Over de auteur
Mr. Daniël de Vries en mr. Marjolein Scheeper zijn respectievelijk advocaat en juridisch medewerker bij Unger Hielkema advocaten.

8 Bijvoorbeeld Rechtbank Utrecht, 7 november 2007, ECLI:NL:RBUTR:2007:BB8981.