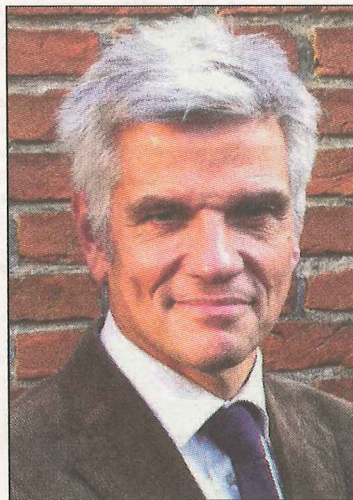


Mr. Ruud Vos heeft veel (proces)ervaring in koop onroerend goed, huur en vergunningen. Hij is advocaat bij Vos & Vennoten Advocaten in Haarlem en secretaris van de Raad van Toezicht van de Amsterdamse makelaars. Ruud schrijft over de juridische dimensie van alles wat met eigen huis en wonen te maken heeft. Vragen? Mail [ruud.vos@vadvocaten.nl](mailto:ruud.vos@vadvocaten.nl).

## Burenperikelen II: (geluids)overlast

Waar kan overlast allemaal uit bestaan? De wetgever spreekt ook wel over hinder. Voorbeelden van hinder die in de wet staan: rumoer, trillingen, stank, rook of gassen, het onthouden van licht of lucht, of het ontnemen van steun. Maar hinder is hiertoe niet beperkt. Overlast kan dus overal uit bestaan. In de praktijk is overlast van buren meestal geluidsoverlast. Dat komt veel in ons dichtbevolkte land voor. En niet alleen bij flatwoningen. Er zijn altijd twee vragen. Wanneer kun je spreken van overlast? En: kun je dat eigenlijk wel bewijzen? Over die eerste vraag, wat overlast is, is veel geprocedeerd. Tot aan de Hoge Raad. En die heeft bepaald dat dat afhangt van de omstandigheden van het geval. En dan weet je dus nog niks. Er zit niets anders op om heel precies te omschrijven waaruit de overlast eigenlijk bestaat. Is dat niet duidelijk, dan begin je als klager niets.

Verklaringen van de andere omwonenden en de wijkagent zijn cruciaal. Ook aangiftes bij de politie natuurlijk. Zeker als er geweld of bedreiging in het spel is. Geluidsmetingen door de milieudienst kunnen een doorslaggevend rol spelen. Bijkomend voordeel is



bereid een ingrijpende beslissing te nemen. En bedenk dat er niets als psychische overlast bestaat. Dat is niet dat de veroorzaker of het slachtoffer psychisch een probleem heeft, maar dat overlast wordt ervaren terwijl dat maar de vraag is. Helemaal bij verschillen in leeftijd, -stijl of culturele achtergrond kan van psychische overlast sprake zijn. Van belang is verder dat de Hoge Raad heeft uitgemaakt dat een

van overlast kan worden vermeden. Tegelijkertijd kan een ander leefpatroon niet als een vrijbrief worden gezien. Het is ook oppassen geblazen met de gehorigheid van huizen als excuus. Aanpassing van gedrag kan dan worden verlangd. Gebeurt dat vervolgens niet, dan wordt onrechtmatig gehandeld. Via de rechter kun je een verbod op de vastgestelde overlast eisen. Zo niet, dan wordt een dwangsom verbeurd. Het maakt overigens niet uit of je huurder bent van een woning, of eigenaar. De Hoge Raad heeft in 1992 uitgemaakt dat zowel een huurder als een eigenaar geen overlast mag veroorzaken. Ook heeft de Hoge Raad in 1992 bepaald dat je als huurder van je (gezamenlijke) verhuurder mag verlangen dat hij de overlast van de andere huurder tegengaat. Dat is op zich goed geregeld, maar heeft wel een keerzijde. De ene huurder kan niet meer de andere huurder direct aanspreken. Je bent dan afhankelijk van de doortastendheid van de verhuurder. Als eigenaar heb je dat natuurlijk niet. Je kunt je buurman direct voor de rechter slepen. Zo nodig in kort geding. Maar of dat altijd even verstandig is...