



*“Mr. E.D. van Tellingen is advocaat bij Wienen & van Tellingen Advocaten, gevestigd in het centrum van Almere (Schoutstraat 51, 1315 EW). Nadere informatie over het kantoor kunt u lezen op: [www.wvtadvocaten.nl](http://www.wvtadvocaten.nl) of u kunt bellen met 036 - 82 00 322 of e-mailen naar [vantellingen@wvtadvocaten.nl](mailto:vantellingen@wvtadvocaten.nl)”*

## Overlast en huurbeëindiging

**Er bestaan vele vormen van overlast. Soms wordt de overlast veroorzaakt door zogenaamd sociaal gedrag. Hierbij kan gedacht worden aan het draaien van harde muziek, bedreiging van buurtbewoners, het starten van een autohandel in de straat, etc. Overlast kan een grond zijn voor de beëindiging van de huurovereenkomst.**

Er is voor het huurrecht sprake van overlast als de huurder een gedrag vertoont dat afwijkt van wat in het maatschappelijk verkeer betamelijk is. Dit gedrag is voor de benadeelde dan ook onrechtmatig. De overlast moet naar objectieve maatstaven vastgesteld kunnen worden. De objectieve maatstaf staat los van de verdraagzaamheid van de bewoners.

Uit het arrest van het Gerechtshof Den Bosch d.d. 28 december 2010 is te herleiden dat het niet eenvoudig is bewijs voor het objectieve karakter van overlast te leveren. In deze zaak had de klager de door hem gestelde overlast, die hij al enkele jaren meen-

de te ondervinden, vastgelegd in een uitgebreid verslag van enige tientallen pagina's. Het Gerechtshof was van mening dat deze stukken kennelijk uitsluitend de eigen (subjectieve) bevindingen van klager weergaven. Voorts had de klager in de dagvaarding kennelijk niet onderbouwd welke klachten hij door deze verklaring wilde onderbouwen. Kortom, een dergelijke rapportage kan dus wel dienen als basis van een bewijs van overlast, maar dient toch echt te worden aangevuld met verklaringen en/of bewijs van derden om de overlast als objectieve overlast te kunnen kwalificeren. Verder moet in de dagvaarding worden gespecificeerd welke specifieke klachten bewezen worden door het verstrekken van bijlagen bij de dagvaarding.

Conclusie: alleen met eigen verklaringen of bevindingen heeft de klager van overlast in beginsel onvoldoende (objectief) bewijs om de overlast vast te stellen. Er zal aanvullend bewijs moeten komen van derden (zoals bijvoorbeeld burens, politie, etc.).