

Geluidsoverlast: wie aansprakelijk?

19-05-2021 10:43

Als huurders geluidsoverlast melden, wil je hier als verhuurder correct mee omgaan. Hoe het zit met geluidsoverlast en de aansprakelijkheid? Lees het hier!

Geluidsoverlast

Geluidsoverlast kan het woongenot flinke schade toebrengen. Een huurder die geluidsoverlast ervaart, is per definitie een ontevreden huurder. Vaak zal de huurder geluidsoverlast melden en de verhuurder aansprakelijk willen stellen. Maar wanneer ben je als verhuurder aansprakelijk voor geluidsoverlast en wat kun je doen? In dit blog vind je antwoord op deze vragen.

Wat is geluidsoverlast?

Voordat we in dit artikel dieper ingaan op geluidsoverlast, is het goed om kort toe te lichten wat geluidsoverlast is. Er wordt namelijk een verschil gemaakt tussen geluidsoverlast en geluidshinder. Geluidshinder is subjectief: waar de één last heft van een voorbijrazende motor of de haan van de burens, vindt de ander deze geluiden geen probleem?

Geluidsoverlast wordt bepaald aan de hand van het aantal decibellen, die nauwkeurig gemeten kunnen worden. Dagelijks blootstaan aan een geluidsniveau van 80 decibel kan schadelijk zijn en geluiden van 120 decibel kunnen het gehoorblijvend beschadigen.

Regels omtrent geluidsoverlast

Rondom geluidsoverlast zijn verschillende regelgevingen van kracht. In de Wet Geluidshinder staan regels voor lawaai op industrieterreinen en in de Wet geluidshinder en de Wet milieubeheer staat regelgeving voor het verkeer. Voor kerken en moskeeën zijn er geen landelijke regels, wel kan de gemeente regels maken over de duur en het geluidsniveau. In veel gemeenten is burenoverlast strafbaar volgens de Algemene Plaatselijke Verordening.

Oorzaken en gevolgen

Eén van de grootste oorzaken van geluidsoverlast is overlast die veroorzaakt wordt door de burens. Geschreeuw, harde muziek en loopgeluiden zijn vaak gehoorde oorzaken. Bij ernstige geluidsoverlast door de burens kunnen huurders de woningcorporatie of verhuurder vragen om maatregelen te nemen. Soms kan het beter isoleren van muren of vloeren noodzakelijk zijn.

Als je huurders kampen met geluidsoverlast, kan dit voor jou als huurder of woningbouwvereniging op den duur ook gevolgen hebben:

- Huurders kunnen gezondheidsklachten krijgen
- Huurders zijn sneller geneigd te vertrekken
- Mogelijk negatieve publiciteit
- Mogelijke rechtszaak

Allemaal dingen waar je niet op zit te wachten. Daarom is het goed om overlast van huurders serieus te nemen en naar behoren aan te pakken.

Wanneer ben je als verhuurder aansprakelijk?

Als verhuurder ben je niet aansprakelijk als de geluidsoverlast veroorzaakt wordt door derden. Hierbij kun je denken aan verkeersoverlast, maar ook aan geluidsoverlast die wordt veroorzaakt door huurders die via een

andere verhuurder (dan jezelf) huren. Je hebt hier niet de plicht om te helpen, al zal menig huurder het natuurlijk op prijs stellen als er wordt meegedacht over een oplossing.

Als je wel de verhuurder bent van diegene die geluidsoverlast veroorzaakt, ben je hier aansprakelijk voor. In dit geval is het je wettelijke verplichting om de overlast aan te pakken. Gebeurt dit niet, dan kunnen je andere huurders die overlast hebben gerechtelijke stappen ondernemen.

Dit kun je als vereniging of verhuurder doen aan geluidsoverlast

Als er een conflict ontstaat rondom geluidsoverlast is het slim om zo snel mogelijk te schakelen. Allereerst is het belangrijk om inzicht te krijgen in de klachten. Een onafhankelijke [geluidsmeting](#) kan helpen om de precieze aard van het probleem vast te stellen en voorziet in bijbehorend advies. De schriftelijke rapportage van een geluidsmeting kan, als het tot een rechtszaak komt, dienen als bewijs.

Ligt de oorzaak van geluidsoverlast bij luidruchtige burelen? Ga in gesprek met bewoners probeer deze ook onderling in gesprek te krijgen. Als één van je huurders overlast veroorzaakt maar afspraken structureel niet nakomt, is het uitdelen van schriftelijke waarschuwingen vaak de beste oplossing. Laat omwonenden goed bijhouden wanneer ze klachten hebben en bewaar ook de waarschuwingen die je stuurt. Bouw zo zorgvuldig mogelijk een dossier op. Een onafhankelijke geluidsmeting kan aantonen dat de geldende geluidswaarden overschreden worden.