

## **BUURMAN JAAGT KOPERS WEG**

**De eigenaar van een bovenetage wenste dit te verkopen. Toen hij zijn onderbuurman in kennis stelde van dit voornemen stuurde de onderbuur een e-mail waarin hij klaagde over enorme geluidsoverlast en trillingen door het lopen op de vloer boven zijn hoofd. Zijn situatie zou onleefbaar zijn. De verkopend makelaar wees de klager op het feit dat alle mogelijke voorzieningen zijn getroffen om geluidsoverlast te verhelpen. Het betreft echter een monument, en binnen de beperkingen van de monumentenwet is het maximale gedaan en is aantoonbaar de oorspronkelijke geluidswering van de vloer verbeterd.**

### **“Waarschuwing: probleem-appartement!”**

De onderbuurman nam daar geen genoegen mee en hing een plakkaat op zijn voordeur waarin hij schreef dat hij een enorm probleem heeft van lawaai van de bovenburen en dat de bovenburen weigeren om dat op te lossen. Hij meldde tevens dat, als er boven hem wordt gelopen, de lamp beweegt en hij ieder woord kan horen. Bovendien kondigde hij rechtsmaatregelen aan.

Dergelijke berichten leidden natuurlijk tot vervelende vragen van kandidaat-kopers. Desgevraagd weigerde de onderbuurman om de mededelingen te verwijderen. Reden voor verkoper om deze buurman in kort geding aan te spreken waarbij bevel werd gevorderd om de mededelingen te verwijderen en te verbieden om vergelijkbare mededelingen op te hangen. Tevens werd een verbod gevorderd om ongevraagd aan derden mededelingen te doen over het appartement.

### **Verbod tot alarmering**

De kort gedingrechter overwoog dat de verkoop wordt belemmerd door dergelijke mededelingen. Hij wees daarom de vorderingen toe. Een uitzondering werd gemaakt met betrekking tot het verbod om ongevraagd aan derden mededelingen te doen over het appartement omdat dit onvoldoende concreet is en waarschijnlijk zal leiden tot nieuwe conflicten over de strekking van het vonnis. (Kort gedingrechter Amsterdam van 3 januari 2019, ECLI:NL:RBAMS:2019:26)

*Indien derden welbewust de verkoop proberen te bemoeilijken kunt u in kort geding een verbod vragen. De derde moet daarbij wel daadwerkelijk onrechtmatig handelen en u moet concreet de verboden handelingen kunnen benoemen.*