
auteur:	Mr J.C. van Straaten
soort:	algemene info
onderwerp:	burenrecht
publicatie:	niet elders gepubliceerd
laatste bijhouding:	maart 2006

BURENRECHT VOLGENS HET BURGERLIJK WETBOEK

1. Wettelijke regeling.

Het burenrecht regelt de onderlinge bevoegdheden en verplichtingen van eigenaars van buurpercelen. De wettelijke regeling is niet dwingend: buren kunnen met elkaar van de wet afwijkende afspraken maken, bijvoorbeeld door het vestigen van erfdienstbaarheden.

2. Soorten burenrechten.

In de wet zijn regels opgenomen over de volgende zaken:

- hinder
- waterafvoer
- gebruik van aangrenzend openbaar of stromend water
- het hebben van beplantingen op de grenslijn
- overhangende takken
- afgescheiden vruchten
- afbakening grensloop tussen erven
- bepaling van onzekere grens
- afsluiting erf
- oprichting scheidsmuur
- het uitzicht op erven
- het ontvangen van licht
- afwatering gebouwen en werken
- de goot van de buren
- bouwwerken uitstekend over de grens
- dreigende instorting bouwwerk
- tijdelijk gebruik buurerf voor werkzaamheden
- noodwegen
- waterleiding
- watergrenzen

3. Hinder

Degene die aan zijn buur hinder toebrengt in het genot van zijn zaak dient hiermee op te houden en eventuele schade te vergoeden, maar alleen als de mate waarin of de wijze waarop hinder wordt toegebracht *onrechtmatig* is. Niet alle hinder is dus verboden. In concreto zal de vraag of van toelaatbare of onbetamelijke hinder sprake is steeds beantwoord moeten worden aan de hand van de bijzondere omstandigheden van het geval. De rechter zal de belangen over en weer tegen elkaar afwegen. Waar de grens wordt overschreden is niet in het algemeen te zeggen.

Voorbeelden van hinder:

- het verspreiden van rumoer, trillingen, stank, rook, of gassen, het onthouden van licht of lucht of het ontnemen van steun aan een buurpand. Niet van belang is of degene die hindert louter de bedoeling tot hinderen heeft dan wel andere omstandigheden de hinder veroorzaken.
- het wijzigen van de loop, hoeveelheid of hoedanigheid van over zijn erf stromend water of van het peil van het grondwater, dan wel
- gebruik van water dat zich op zijn erf bevindt en in open gemeenschap staat met water op eens anders erf.

Alleen als deze hinder op onbetamelijke wijze of in onbetamelijke mate plaatsheeft, is sprake van onrechtmatigheid.

4. Dulden van waterafvoer

Lagere erven moeten dulden dat zij het water ontvangen dat van nature van hoger gelegen erven afloopt. Deze regel geldt niet als sprake is van hinder.

5. Gebruik van aangrenzend openbaar of stromend water

Grenst een perceel grond aan een openbaar water of aan een niet openbaar, maar wel stromend water (rivier, beek), dan mag de eigenaar van het aangrenzende perceel dat water gebruiken voor:

- bespoeling;
- drenking van vee, en
- andere vergelijkbare doeleinden,

mits men daarbij aan de eigenaars van andere percelen geen ontoelaatbare hinder toebrengt en de bestemming –als het een openbaar water betreft –zich ertegen niet verzet.

6. Beplantingen op of dichtbij de erfgrens

Men mag op of tegen de erfgrens met de burens bomen, heesters en heggen hebben, mits die niet hoger reiken dan de tussen de erven aanwezige scheidsmuur, zo die er is. Is er geen scheidsmuur of zijn de beplantingen hoger dan de scheidsmuur, dan gelden er de volgende

bepalingen: bomen mogen alleen staan op twee of meer meter afstand van de erfgrans, te rekenen van de voet van de boom, heesters of heggen mogen staan op een afstand van ten minste een halve meter van de erfgrans.

Bovenstaande bepalingen gelden niet –er mogen dus wel hogere bomen, heesters en/of heggen op kortere afstand van de erfgrans staan– in de volgende gevallen:

- als de eigenaar van het buurperceel heeft toestemming gegeven (vormvrij). Deze toestemming bindt ook rechtsopvolgers onder bijzondere titel, tenzij de toestemming voor die opvolgers verborgen was gebleven; het heeft dus zin om de toestemming te publiceren op het kadaster. Na inschrijving van de toestemming is feitelijk van een erfdiensbaarheid sprake.
- als het buurperceel een openbare weg of een openbaar water is;
- als ingevolge een verordening of een plaatselijke gewoonte een kleinere afstand is toegelaten;
- als de rechtsvordering tot wegneming is verjaard door verloop van twintig jaar.

De eigenaar die in strijd met het bovenstaande bomen etc. heeft is tot verwijdering van de beplantingen en tot vergoeding van eventuele schade verplicht, voor zover die schade is ontstaan na het tijdstip waartegen tot opheffing van die toestand is aangemaand. Let op: voor het kappen van bomen kan een kapvergunning noodzakelijk zijn.

7. Overhangende takken, doorgeschoten wortels en omgewaaide bomen.

Wanneer beplantingen over het buurperceel heengaan is de eigenaar van de beplantingen verplicht, na aanmaning, de bomen te snoeien. Doet hij dit niet binnen een redelijke termijn (bijvoorbeeld zes weken), dan mag de eigenaar van het buurperceel zelf eigenmachtig het overhangende wegsnijden en behouden. Als wortels zijn doorgeschoten, mag de eigenaar van het buurperceel die wortels, voor zover zij doorgeschoten zijn, weghakken en zich toeëigenen. De bevoegdheid om eigenmachtig te snoeien mag uiteraard nooit worden misbruikt. Dus er mag niet zo rigoureuus worden gesnoeid dat het voortbestaan van de boom in gevaar komt. Ook mag de hoogte van de boom niet worden verminderd. Alleen overhangende takken mogen worden weggehaald.

Wanneer bomen omwaaien en daardoor terecht komen op het erf van een ander, dan is de eigenaar van de boom verplicht voor verwijdering te zorgen, ook al treft hem/haar van het omwaaien geen enkel verwijt. Dit geldt niet alleen bij omgewaaide bomen, maar bij alle zaken die op het erf van een ander terecht komen. Schuld is niet van belang. Het niet verwijderen is onrechtmatig.

8. Afgescheiden vruchten.

Vruchten die van de bomen vallen op het erf van de burens, worden eigendom van de burens.

9. Afbakening grensloop tussen erven.

Iedere eigenaar van aan elkaar grenzende percelen kan te allen tijde vorderen dat op de erfgrans behoorlijk waarneembare afpalingstekens gesteld worden, dan wel dat de bestaande begrenzing zo nodig wordt vernieuwd.

10. Bepaling van onzekere grens .

Als tussen burenen onzekerheid bestaat over waar de erfgrans precies loopt, kan ieder van hen te allen tijde vorderen dat de rechter de grens bepaalt.

De rechter kan, naar gelang de omstandigheden, het gebied waarover onzekerheid bestaat in gelijkwaardige of ongelijkwaardige delen verdelen, dan wel het in zijn geheel aan een der partijen toewijzen, al dan niet met schadevergoeding aan een der partijen. In een dergelijke procedure geldt niet het wettelijk vermoeden dat de bezitter eigenaar is.

11. Afsluiting erf.

De eigenaar van een erf is bevoegd dit af te sluiten. Uiteraard moeten rechten van derden worden gerespecteerd. Denk aan erfdienstbaarheden of aan het recht van noodweg.

12. Oprichting scheidsmuur.

Iedere eigenaar van een 'rijtjeshuis' kan te allen tijde vorderen dat de eigenaar van het aangrenzende huis eraan meewerkt, dat op de twee percelen een scheidsmuur van twee meter hoogte wordt opgericht, voor zover een verordening of plaatselijke gewoonte de wijze of hoogte van de afscheiding niet anders regelt. In de kosten moeten de eigenaars voor gelijke delen bijdragen.

Onder 'scheidsmuur' moet worden verstaan: iedere van steen, hout of andere daartoe geschikte stof vervaardigde, ondoorzichtige afsluiting.

13. Het uitzicht op erven.

Degene die in zijn huis, binnen twee meter van het buurperceel, ramen of andere muuropeningen wil aanbrengen, danwel daaraan balkons of soortgelijke werken wil bevestigen, heeft hiervoor toestemming van de eigenaar van het buurperceel nodig, als die ramen, balkons etcetera uitzicht geven op het buurperceel.

Geen toestemming van de burenen is nodig:

- als de ramen of balkons zich meer dan twee meter van de erfgrans afbevinden,
- als de ramen ondoorzichtig zijn (dus geen uitzicht geven, maar alleen licht doorlaten),
- als het buurperceel een openbare weg of een openbaar water is,
- als zich tussen de beide percelen een openbare weg of een openbaar water bevindt, of

- als het uitzicht niet verder reikt dan tot een zich binnen twee meter van de opening of het werk bevindende muur.

Wat in strijd met het bovenstaande is tot stand gebracht moet ongedaan worden gemaakt, tenzij

- sprake is van misbruik van bevoegdheid, of
- de vordering tot wegneming verjaard is (na twintig jaar).

In het geval van verjaring ten gunste van A mag de eigenaar van het buurperceel (B) binnen een afstand van twee meter van de opening of het werk geen gebouwen of werken aanbrengen, die A onredelijk zouden hinderen.

Terzake van schadevergoeding geldt ook hier dat de buur die in strijd met het bovenstaande openingen en/of werken heeft, alleen de schade hoeft te vergoeden die is ontstaan na het aanmanen tot opheffing van de toestand.

14. Lichtopeningen en deuren.

In muren die zich binnen twee meter van de erfgrens bevinden mogen steeds lichtopeningen worden gemaakt, mits zij van vaststaande en ondoorzichtige vensters worden voorzien.

Uitzicht mag dus niet mogelijk zijn.

Het is evenwel niet geoorloofd een deur in een scheidingsmuur te hebben, ook al is die deur ondoorzichtig.

15. Afwatering gebouwen en werken.

De eigenaar van een bouwwerk is verplicht er voor te zorgen dat het water dat daarvan afloopt niet op het erf van de burens wordt afgevoerd. Afwatering op de openbare weg is daarentegen wel toegestaan, indien zij niet bij wet of verordening verboden is.

16. De goot van de burens.

Een eigenaar is verplicht er voor te zorgen dat geen water of vuil van zijn erf in de goot van de burens terecht komt.

17. Dreigende instorting bouwwerk.

Indien door een dreigende instorting van een bouwwerk een naburig erf in gevaar wordt gebracht, kan de eigenaar van dat erf te allen tijde vorderen dat maatregelen worden genomen teneinde het gevaar op te heffen.

18. Tijdelijk gebruik buurerf voor werkzaamheden.

Degene die voor het verrichten van werkzaamheden aan zijn onroerende zaak tijdelijk van het buurperceel gebruik moet maken (de schilder, glazenwasser, aannemer, loodgieter etc.), heeft daartoe het recht, nadat de eigenaar van het buurperceel behoorlijk kennis is gegeven en is schadeloos gesteld, tenzij er voor deze eigenaar gewichtige redenen zijn het gebruik te weigeren of tot een later tijdstip uit te stellen.

19. Noodwegen.

De eigenaar van een perceel grond dat geen behoorlijke toegang heeft tot de openbare weg of tot een openbaar vaarwater kan van de eigenaars van de naburige erven te allen tijde (er loop geen verjaring) aanwijzing van een noodweg vorderen tegen vooraf te betalen of te verzekeren schadevergoeding. De schadevergoeding kan, bij wijziging van omstandigheden eventueel door de rechter worden verhoogd.

De noodweg moet zo worden aangewezen, dat recht wordt gedaan aan enerzijds het belang van het ingesloten erf om langs de kortste weg de openbare weg of het openbare vaarwater te kunnen bereiken en anderzijds het belang van het 'dienende' erf om zo weinig mogelijk overlast van die weg te ondervinden.

Als de insluiting is ontstaan doordat de eigenaar van het ingesloten erf een gedeelte vervreemd heeft (bijvoorbeeld krachtens verkoop, ruiling, schenking, verdeling) dan komt dit laatste gedeelte het eerst in aanmerking voor de belasting met de noodweg, indien dat gedeelte aan de openbare weg grenst of een behoorlijke toegang daartoe heeft.

In geval van wijziging van omstandigheden kan een noodweg op vordering van een onmiddellijk belang hebbende eigenaar worden verlegd.

Een noodweg vervalt zodra hij niet meer nodig is.

20. Noodwaterleiding.

Degene die water wil aanvoeren via een waterleiding die over het erf van de burens moet lopen kan tegen vooraf te betalen of te verzekeren schadevergoeding van zijn burens vorderen dat zij de waterleiding gedogen.

21. Watergrenzen.

Als de grens tussen twee percelen in de lengterichting onder een niet bevaarbaar stromend water, een sloot, gracht of dergelijke watergang doorloopt, heeft de eigenaar van elk van die erven met betrekking tot die watergang in zijn gehele breedte dezelfde bevoegdheden en verplichtingen als een mede-eigenaar (varen, vissen). Iedere eigenaar is verplicht de op zijn erf gelegen kant van het water, de sloot of de gracht of de watergang te onderhouden.

Iedere eigenaar is gerechtigd en verplicht hetgeen tot onderhoud op zijn kant daaruit wordt verwijderd voor zijn deel op zijn erf te ontvangen. Een door de eigenaars overeengekomen afwijkende regeling is ook bindend voor hun rechtverkrijgenden (mits de regeling is



ingeschreven in de kadastrale registers, althans wat betreft zijn werking tegen onkundige derden).