

BURENHINDER

written by Eva Willems | januari 25, 2024



Om ervoor te zorgen dat niet iedereen zijn eigendomsrecht uitoefent zonder rekening te houden met de ander, werd de leer van de bovenmatige burenhinder uitgewerkt. Toch zullen burenhinder de gewone hinder van het samenleven moeten verdragen van elkaar.

Sinds de komst van boek 3 van het nieuwe Burgerlijk Wetboek, is de leer in de wet verankerd, namelijk in de artikelen 3.101 en 3.102 BW. Artikel 3.101, §1 eerste lid BW bepaalt: *“Naburige eigenaars hebben elk een recht op het gebruik en genot van hun onroerend goed. Bij de uitoefening van hun gebruik en genot eerbiedigen ze het geschapen evenwicht door geen hinder op te leggen aan de nabuur die de normale ongemakken uit de nabuurschap overtreft en hem toerekenbaar is”*.

Er is sprake van een evenwichtslaar, waarbij gebruik wordt gemaakt van het regime van de foutloze aansprakelijkheid. De bovenmatige hinder moet met andere woorden het gevolg zijn van het handelen of nalaten van de buurman, zonder dat een fout vereist is.

Verder moet er ook sprake zijn van nabuurschap tussen het hinderverwekkende perceel en het hinderlijdend perceel. Ze moeten niet aanpalen maar wel in elkaars omgeving liggen. Noch de eiser, noch de verweerder moeten in het kader van een vordering inzake burenhinder, over het eigendomsrecht van de percelen beschikken. Een zakelijk of persoonlijk recht over een attribuut van het eigendomsrecht volstaat (artikel 3.101, §3 BW).

Tot slot moet het gaan over bovenmatige hinder. Bij gebrek hieraan is er geen sprake van een verstoord evenwicht tussen naburige erven. De wetgever heeft een niet-exhaustieve lijst samengesteld met zaken waarmee rechters rekening kunnen houden bij de beoordeling van de bovenmatigheid van de hinder: het tijdstip, de frequentie en de intensiteit van de hinder, de eerstingebruikneming of de publieke bestemming van het onroerend goed van waaruit de hinder wordt veroorzaakt (artikel 3.101, §1, tweede lid BW). Boven alles zal de rechter rekening moeten houden met de concrete omstandigheden van de zaak.

Het is belangrijk dat Vrederechters wel degelijk (onder)grenzen stellen aan het vereiste van de bovenmatigheid. Dit vereiste belet dat elke verzuurde buur bij de rechtbank komt aankloppen. De Vrederechter te Eeklo bewaakt dit principe en

bekritiseert zure buren. Hij oordeelde op 20 mei 2021 dat het evenwicht tussen twee erven niet verstoord is wanneer onder de dakgoten van een naburige woning een aantal kunstnesten voor zwaluwen worden gehangen. De eisende partij riep de bovenmatige burenhinder in omdat de zwaluwen over hun perceel vliegen en de vogels zich wel eens ontlasten. De Vrederechter oordeelde dat de gekende overlast door het overvliegen “nul komma nul” is. Hij stelt: “Dat er al eens vogelstront op hun koer zal liggen, valt niet te vermijden. Er zijn voor het vliegend gedierte nu eenmaal geen richtlijnen of regelgeving hierover.” Hij besluit dat het probleem niet de aanwezigheid is van zwaluwen, maar wel de onverdraagzaamheid van mensen die in de buurt ervan wonen.

Wanneer de Vrederechter oordeelt dat het evenwicht wel effectief verstoord is, moet er een remedie worden toegekend. Een vordering wegens burenhinder levert een rechtmatige en passende remedie op die het evenwicht herstelt. Enkel de bovenmatige hinder wordt vergoed. De rechter oordeelt welke van de volgende maatregelen passend is (artikel 3.101, §2 BW):

- een vergoeding in geld die de bovenmatige hinder compenseert;
- de vergoeding van de kosten verbonden aan compenserende maatregelen op het gehinderde onroerend goed om de last tot het normale niveau te verminderen;
- voor zover dit op zich geen nieuw onevenwicht doet ontstaan en een normaal gebruik en genot van het onroerend goed hierdoor niet wordt uitgesloten, het bevel de handeling die het evenwicht verstoort te staken of op het hinderende onroerend goed maatregelen te nemen die de bovenmatige hinder verminderen tot het normale niveau.

Artikel 3.102 BW biedt bovendien de mogelijkheid om deze vordering ook preventief in te stellen, waardoor het evenwicht niet kan verstoord worden. Artikel 3.102 BW luidt als volgt:

“Indien een onroerend goed ernstige en manifeste risico’s inzake veiligheid, gezondheid of vervuiling ten aanzien van een naburig onroerend goed veroorzaakt waardoor het evenwicht tussen de onroerende goederen wordt verbroken, kan de eigenaar of gebruiker van dat naburige onroerend goed in rechte vorderen dat preventieve maatregelen worden genomen teneinde te verhinderen dat het risico zich realiseert.”

De vordering kan enkel ingesteld worden ingeval van “ernstige en manifeste risico’s inzake veiligheid, gezondheid of vervuiling ten aanzien van een naburig onroerend goed.” Het gaat om een strikte afbakening waar niet lichtzinnig mee omgegaan mag worden.

Conclusie

“Beter een goede buur dan een slechte vriend” impliceert het belang van verdraagzaamheid ten opzichte van de buur. Toch kan het voorvallen dat die buur de grenzen van het toelaatbare overschrijdt en dan kan de vordering inzake bovenmatige burenhinder een goede toevlucht zijn.

Bronnen

- SAGAERT, V., *Goederenrecht*, Mechelen Wolters Kluwer, 2021, 605-645.
- VAN STIPHOUT, T., “Boek 3 “Goederen” van het nieuw Burgerlijk Wetboek – Burenhinder”, *Notariaat* 2021, 8-12.
- Eeklo 20 mei 2021, *NjW* 2023, 664.

P.S. De artikelen 3.101 en 3.102 BW zijn van toepassing op alle rechtsfeiten die zich hebben voorgedaan vanaf 1 september 2021. De gevolgen van rechtsfeiten die hebben plaatsgevonden voor deze datum, vallen nog steeds onder de toepassing van artikel 544 van het oud BW. Ook over de oude regeling verscheen in het verleden een artikel:
<https://legalnews.be/verbintenissen-goederen/burenhinder-studio-legale/>