

WETTELIJKE ERFDIENSTBAARHEID: HET RECHT VAN UITWEG

written by Marie De Schepper | maart 10, 2025



WETTELIJKE ERFDIENSTBAARHEID: HET RECHT VAN UITWEG

Stel, U bezit een perceel dat ingesloten ligt omdat het geen toegang heeft tot de openbare weg. Om voldoende toegang te voorzien zou U overdreven kosten moeten maken of overdreven ongemakken ervaren. Goed nieuws: U kan bij de vrederechter een uitweg eisen op, over of onder het perceel van uw burenen.^[1] De vrederechter dient de toepassingsvoorwaarden en concrete elementen van de situatie na te gaan, om de uitweg toe te kennen.

Het recht van uitweg (of noodweg) is een vorm van een erfdienstbaarheid. Dit betekent dat het een last is die op een perceel (het lijdend erf) wordt gelegd ten behoeve van een ander perceel (het heersend erf). Dit recht geeft de eigenaar van het heersend erf de mogelijkheid om over het lijdend erf te gaan om toegang te verkrijgen tot een openbare weg. Dit recht kan ook het recht inhouden om elektrische kabels en leidingen over het naburige perceel te leggen.

Conform artikel 3.135 B.W. kan de eigenaar wiens perceel ingesloten ligt omdat het geen toegang heeft tot de openbare weg of omdat geen voldoende toegang kan worden ingericht zonder overdreven kosten of ongemakken, een uitweg eisen op, over of onder het perceel van de naburen voor het normale gebruik van zijn perceel volgens de huidige of de toekomstige bestemming ervan.

In dit artikel zetten we de criteria voor een recht van uitweg uiteen en wordt de toepassing ervan verduidelijkt aan de hand van een arrest van het Hof van Cassatie van 3 februari 2022.

1. CRITERIA

- Ingeslotenheid en toegankelijkheid

Een perceel is ingesloten als het niet bereikbaar is. Louter moeilijkheden ervaren bij het betreden van het perceel volstaat niet.^[2] De ingeslotenheid van het erf moet niet alleen op objectieve wijze worden vastgesteld, maar ook op relatieve

wijze. Het is mogelijk dat een perceel toegang heeft tot de openbare weg en toch niet bereikbaar is. Bijvoorbeeld, wanneer de voorgevel van de woning op het perceel aan de kant van de openbare weg ligt, maar de garage ingesloten is.^[3] Of wanneer de bestaande weg, gezien de geringe breedte, onvoldoende is om met een wagen te betreden.

Het recht van uitweg is geen keuze of gemak, maar een noodzaak. Dit betekent dat het heersend erf zonder dit recht niet naar behoren kan worden gebruikt.

De vrederechter beoordeelt naargelang het doel of de functie van het perceel of het voldoende toegankelijk is. Hierbij dient hij rekening te houden met het economisch rendement van het perceel.^[4] Als u het perceel niet kan betreden, kan u het immers ook niet economisch exploiteren.

- Bestemming

Een belangrijke vernieuwing sinds 2021, is dat een recht van uitweg naast de huidige bestemming ook voor een toekomstige bestemming kan worden verleend.^[5] Deze moet voldoende vaststaan, en mag niet louter eventueel of potentieel zijn.^[6] Wordt die bestemming niet uitgevoerd binnen de tien jaar na de datum van het vonnis, dan houdt het recht van uitweg op te bestaan.^[7]

- Proportionaliteit

De ligging van de uitweg wordt door de rechter bepaald op die manier dat ze het minst schadelijk is.^[8] Uw voordeel mag geen nadeel betekenen voor het erf van uw buurman. Als de omstandigheden wijzigen waardoor het normaal gebruik van uw perceel niet langer mogelijk is, of indien het recht van uitweg kan worden uitgeoefend op een andere plaats die minder schadelijk is voor uw buurman, dan kan de vrederechter de ligging van de uitweg wijzigen.^[9]

Indien de ingeslotenheid het gevolg is van de splitsing van een niet ingesloten perceel kan de uitweg slechts gevorderd worden door de eigenaars van het perceel die voor de splitsing tot hetzelfde perceel behoorden.

- Uitzonderingen

Het recht van uitweg is in vier gevallen uitgesloten.

1^e als de eigenaar van het ingesloten erf over een aanpalend perceel beschikt dat niet ingesloten is.^[10] De vrederechter moet dit *in concreto* beoordelen, want een aanpalend perceel dat niet ingesloten is, impliceert niet automatisch dat de eigenaar zo wél toegang tot de openbare weg heeft.^[11]

2^e als het ingesloten perceel een eenheid van uitbating vertoont met andere percelen die niet ingesloten zijn, en waartoe de eigenaar toegang heeft.^[12] Bijvoorbeeld, als de eigenaar van het ingesloten perceel het aanpalende perceel huurt.^[13] Ook hier is een individuele beoordeling door de vrederechter vereist.

3^e als de eigenaar over een voldoende erfdienstbaarheid van overgang door menselijk handelen beschikt.^[14] Bijvoorbeeld, door een eerdere overeenkomst of verkrijgende verjaring. In de meeste gevallen komt het alsnog uitoefenen van het recht van uitweg neer op rechtsmisbruik.^[15] Er is immers een oplossing voor het probleem. Door het recht alsnog op te eisen zou men meer nadeel berokkenen aan de andere eigenaar dan voordeel aan zichzelf. Dit wordt dus niet toegestaan.

4^e als de ingeslotenheid de fout van de eigenaar zelf is, of het gevolg van zijn handelen dat niet beantwoordt aan het normaal gebruik.^[16] Bijvoorbeeld, wanneer men een garage bouwt op zijn perceel zonder voldoende doorgang naar de openbare weg. Als de vorige eigenaar dit heeft gedaan, dan kan hij wel een uitweg vorderen.^[17]

- Vergoeding

Als u een uitweg moet geven over uw perceel, dan kan u aan de rechter een vergoeding vragen die evenredig is aan de veroorzaakte schade. De eigenaar van het lijdend erf heeft recht op een billijke vergoeding voor de last die op zijn eigendom wordt gelegd.^[18] Dit kan een eenmalige betaling of een periodieke rente zijn.^[19]

- Verplaatsing en afschaffing

De ligging van de uitweg kan door de rechter worden gewijzigd indien deze, door gewijzigde omstandigheden, het normale gebruik van het heersend erf niet langer mogelijk maakt of indien de erfdienstbaarheid kan worden uitgeoefend op een plaats die minder schadelijk is.

In geval van wijziging of afschaffing kan de rechter bevelen dat de vergoeding opnieuw wordt vastgesteld of dat de ontvangen vergoeding geheel of gedeeltelijk wordt terugbetaald.

2. HOF VAN CASSATIE ARREST DD. 03.02.2022

De eigenaar van een ingesloten perceel, met een loods op, vorderde een recht van uitweg over het naburig perceel. Hij meende dat een recent residentieel nieuwbouwproject de toegang tot zijn erf onmogelijk had gemaakt. De

appelrechter oordeelde dat er geen sprake was van ingeslotenheid, omdat de eiser eveneens eigenaar was van het aanpalend erf dat niet ingesloten was. De rechter meende dat er wel toegang was tot de openbare weg via het woonhuis van de eigenaar op zijn tweede erf. Tegen deze beslissing stelde de eigenaar van het ingesloten perceel cassatieberoep in.

Het Hof van Cassatie vernietigde het bestreden vonnis en meende dat de appelrechter de erfdienstbaarheid ten onrechte had geweigerd. Het Hof stelde vast dat de rechter bij het afwijzen van de gevorderde uitweg niet onderzocht of de eiser via zijn woonhuis voldoende toegang had tot de openbare weg. Het arrest bevestigde, net als het artikel 3.135 BW, dat er voor de toewijzing van de erfdienstbaarheid rekening moet gehouden worden met de actuele bestemming, maar ook met de toekomstige bestemming van het onroerend goed.

Het Hof legde het criterium van de toekomstige bestemming vast door te zeggen dat de ingeslotenheid eveneens moet worden beoordeeld op basis van “elk economisch rendement dat door de bestemming van dat erf mogelijk wordt gemaakt”.

Het Hof rechtvaardigde de vernietiging door vast te stellen dat de appelrechter niet was ingegaan op de kwestie van de relatieve ingeslotenheid. De toegang tot het onroerend goed werd niet *in concreto* getoetst en de functionele immobilisatie werd niet onderzocht. Er kon getwijfeld worden of de toegang via het woonhuis volstond om de ingeslotenheid van het ander perceel te verhelpen. De loods was namelijk bestemd voor de restauratie van auto's, wat een toegang van autovoertuigen en bestelwagens vereist.

CONCLUSIE

Elke vordering van een recht van uitweg vereist een concrete beoordeling of een perceel al dan niet ingesloten is. Het Hof van Cassatie bevestigt dat in haar arrest van 3 februari 2022. De rechters in eerste en laatste aanleg hadden de bestemming of het gebruik van het perceel onvoldoende onderzocht met inbegrip van elk economisch rendement dat door de bestemming van dat erf mogelijk wordt gemaakt. Zelfs al is de eigenaar van het ingesloten perceel ook de eigenaar van een aangrenzend niet-ingesloten perceel dat toegang heeft tot de openbare weg, toch moet de rechter onderzoeken of uitweg via dit perceel weldegelijk mogelijk is.

Indien u hier vragen over heeft, of zelf een recht van uitweg wil vorderen, aarzel dan zeker niet om contact met ons op te nemen. Wij helpen u graag verder.

BRONNEN

Gerechtigd Wetboek, *BS* 31 oktober 1967.

Boek 3 Goederen, Burgerlijk Wetboek, *BS* 14 mei 2019.

JANSSEN, V., “De uitweg gerelativeerd: O(pen) erfdiensdbaarheid ... wat waart, of wat zijt, of wat zult gij zijn?”, *RW* 2022-23, afl. 32, 1258-1264.

SAGAERT, V., *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch privaatrecht*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2021, 1256 p.

[1] Art. 3.135, lid 1 BW.

[2] V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch privaatrecht*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2021, 749, nr. 830. (hierna: V. SAGAERT, *Goederenrecht*)

[3] Cass. 1 december 2005, AR C.04.0581.N.

[4] Cass. 3 februari 2022, C.21.0103, N.; V. SAGAERT, *Goederenrecht*, 750, nr. 831.

[5] Art. 3.135, lid 1 BW.

[6] MvT, *Parl.St.* Kamer 2019, nr. 0173/001, 254.

[7] Art. 3.137, lid 2 BW.

[8] Art. 3.136, lid 2 BW.

[9] Art. 3.137, lid 1 BW.

[10] Art. 3.135, lid 2, 1° BW.

[11] Cass. 3 februari 2022, C.21.0103, N.

[12] Art. 3.135, lid 2, 2° BW.

[13] V. SAGAERT, *Goederenrecht*, 751, nr. 834.

[14] Art. 3.135, lid 2, 3° BW.

[15] V. SAGAERT, *Goederenrecht*, 752, nr. 834.

[16] Art. 3.135, lid 2, 4° BW.

[17] V. SAGAERT, *Goederenrecht*, 752, nr. 834.

[18] Art. 3.136, lid 2 BW.

[19] V. SAGAERT, *Goederenrecht*, 757, nr. 841.