



# Love thy neighbour as thyself. Burenhinder in het nieuwe goederenrecht.

*nieuws*

*legal, profit, non-profit, particulieren,*

*24 november 2021*

Het leerstuk van de burenhinder heeft met de invoering van het nieuwe goederenrecht onderdak gekregen in het Burgerlijk Wetboek (BW). Hoewel in de praktijk de irritaties die potentieel de kop opsteken tussen burens *legio* zijn, was een specifieke regeling feitelijk onbestaande. Met de komst van het nieuwe goederenrecht verkrijgt de vordering uit hinder die burens van elkaar ondervinden, nu ook een specifieke plaats in de wet.

## *Terugblik*

Wie het aan de stok had met zijn buur, diende terug te vallen op de evenwichtsleer die volgt uit de rechtspraak en op de wettelijke definitie van eigendom.

Artikel 544 oud BW:

*“Eigendom is het recht om op de meest volstreekte wijze van een zaak het genot te hebben en daarover te beschikken, mits men er geen gebruik van maakt dat strijdig is met de wetten of de verordeningen.”*

Deze bepaling was echter niet bepaald ideaal voor het verhelpen van burenhinder. Deze bepaling werd eerder gebruikt in de volgende zin: de uitoefening op volstreekte wijze van het ene eigendomsrecht eindigt waar de volstreekte uitoefening door de ander begint.

Bovendien diende de vordering tot schadevergoeding gesteld te worden op basis van de buitencontractuele aansprakelijkheid, hetgeen een fout in hoofde van de buur veronderstelt. Het is nochtans perfect mogelijk uw buur te hinderen, zonder daarbij wetten of verordeningen te schenden.

Om hieraan tegemoet te komen heeft het Hof van Cassatie, met haar schoorsteen- en kanaalarresten, de evenwichtsleer in het leven geroepen. Een eigenaar van een onroerend goed die door een niet-foutief feit het evenwicht verbreekt door aan zijn buur een stoornis op te leggen die de gewone nabuurschapsnadelen overschrijdt, is een rechtmatige en passende compensatie verschuldigd ter herstelling van het evenwicht.

Hoewel deze creatie van een foutloze aansprakelijkheid op basis van de loutere omschrijving van het eigendomsrecht vaak aan kritiek onderhevig was, vond deze toch haar doorgang in quasi alle rechtbanken. Het is dan ook deze rechtspraak die aan de basis ligt van de voortaan wettelijk geregelde burenhinder.

### ***Bestending van de evenwichtsleer***

Artikel 3:101 van het nieuwe BW vormt de wettelijke basis voor de vorderingen inzake burenhinder.

Volgende elementen zijn daarbij essentieel:

#### **1. Het moet gaan om naburige eigenaars.**

Hierbij dienen meteen drie zaken genuanceerd te worden.

Nabuurschap vereist niet dat beide onroerende goederen onmiddellijk aan elkaar grenzen. Hinder uit nabuurschap kan perfect ook ontstaan ingevolge een onroerend goed dat 'in de omgeving' gelegen is.

Bovendien gaat het nieuwe goedererecht uit van een driemensionale opvatting van het onroerend goed. Het gaat dus niet alleen om twee naast elkaar gelegen gronden. Ook de eigenaar van een nutsleiding onder de grond kan als uw buur kwalificeren.

Tenslotte is de vordering uit hoofde van bovenmatige burenhinder niet exclusief voorbehouden aan de eigenaar. Ook de hinderlijke buur hoeft niet steeds de eigenaar van het onroerend goed te zijn. Elkeen die door een zakelijk of persoonlijk recht over een attribuut van het eigendomsrecht beschikt, kan een vordering op grond van burenhinder instellen of tegen zich gericht krijgen. Een burengeschil tussen de huurder van een woning en de erfpachter van een grond in de buurt kan dus perfect.

#### **2. De hinder moet bovenmatig zijn.**

Om de bovenmatigheid van de hinder te beoordelen, heeft de wetgever zelf al een aantal richtlijnen voorzien. Onder andere het tijdstip, de frequentie en de intensiteit van de hinder, de eerstingebruikneming of de publieke bestemming van het onroerend goed kunnen daarbij van belang zijn. Zo zal nachtelijke hinder doorgaans vaker als bovenmatig gekwalificeerd worden.

Belangrijk principe is dat het bestaan van bovenmatige hinder niet per sé vereist dat er materiële schade is. Hinder kan bijvoorbeeld ook voortvloeien uit het wegnemen van zonlicht.

Voormelde opsomming geldt louter als voorbeeld. De rechter kan soeverein beoordelen in welke mate de hinder bovenmatig is en kan dus ook met andere factoren zoals de *privacy* rekening houden. Dat uw buur daarentegen werkelijk lichtgeraakt is, is hier niet van belang.

### **3. De hinder moet toerekenbaar zijn.**

Deze vereiste komt erop neer dat de hinder het gevolg moet zijn van een daad, verzuim of gedraging van de hinderverwekkende buur. Het volstaat dus niet dat de buur louter bewaarder is van het onroerend goed.

De hinder zal echter vaak voortkomen uit werken die een buur op zijn perceel laat uitvoeren door derden. Ook hiervoor voorziet de wet in een oplossing: als er hinder ontstaat door werken waarvoor men de toelating heeft gegeven, wordt deze hinder geacht toerekenbaar te zijn aan de opdrachtgever.

### **4. Compensatie**

Het principe dat de schadevergoeding niet bestaat uit een volledig wegnemen van de hinder, maar louter uit het terugdringen van het bovenmatig karakter ervan blijft behouden. De wetgever verleent hiervoor aan de rechter drie instrumenten:

- een geldelijke compenserende vergoeding met als nadeel dat de hinder op zich wel verder blijft bestaan;
- een geldelijke vergoeding van de compenserende maatregelen doch dit kan enkel als door die maatregelen niet opnieuw een onevenwicht ontstaat;
- een bevel tot staking van de hinderverwekkende handeling.

### ***Preventief optreden***

Het is echter ook denkbaar dat de hinder (die doorgaans van de overheid komt) nog niet bestaat maar dat er wel een noodzaak bestaat om deze preventief een halt toe te roepen.

Stel dat er op het achtergelegen terrein een windmolenpark vergund wordt. De omliggende erfeigenaars maken zich zorgen over het geluid, de slagschaduw, het wegnemen van het zonlicht, ... Het is reeds lang onbetwist dat het hebben van een vergunning de hinder niet rechtvaardigt. Een vergunning wordt namelijk steeds uitgereikt onder de verplichting om deze uit te oefenen binnen de grenzen van de wet.

De wetgever heeft nu echter ook een preventieve vordering in het leven geroepen in artikel 3.102 BW.

Indien de hinder bestaat uit ernstige en manifeste risico's inzake veiligheid, gezondheid of vervuiling dan kan de buur preventieve maatregelen vorderen teneinde te verhinderen dat het risico zich realiseert.

### ***In een notendop***

Onder het nieuwe goederenrecht verkrijgt ook de leer inzake burenhinder een concrete wettelijk grondslag. Voorwaarden voor een succesvolle vordering zijn 1) het nabuurschap 2) het

bovenmatig karakter en 3) de toerekenbaarheid van de hinder. Dergelijke vordering strekt echter niet tot het volledig wegnemen van de hinder. Deze geeft enkel recht op een compensatie alsof de hinder wel tot een normaal niveau beperkt was. Ook preventieve maatregelen ter voorkoming van burenhinder kunnen afgedwongen worden.

Slapeloze nachten ten gevolge het gedrag van uw burenen? Zelf het plan opgevat om ingrijpende en misschien wel hinderlijke werken uit te voeren? Contacteer ons.

Julie Lenaerts  
hamme.legal@atern.io

Check [atern.io/nieuws](https://atern.io/nieuws) voor  
meer finance, tax en legal  
nieuws.

**aternio**