

Beter een goede buur dan een verre vriend...

Het nieuwe goederenrecht vanaf 1 september 2021.

Uw voetballend zootje trapt de bal met een goed geplaatst schot over de tuinmuur bij de burenen...

Minou, de huispoes, zit op een hoge tak van de mooie lindeboom bij de burenen maar durft er niet meer uit te komen...

Uw buur weigert u toe te laten tot zijn tuin om uw haag aan die kant te snoeien...

De voorbije dagen liet de pers ons smullen van gelijkaardige situaties met toevoeging dat het nieuwe goederenrecht vanaf 1 september u een vrijbrief zou geven om (zonder toelating?) de tuin van uw burenen te betreden om de bal of de poes terug te halen of uw jaarlijkse snoeiwerken uit te voeren.

Professoren goederenrecht werden voor de camera gehaald en nuanceerden (terecht) deze wetswijziging.

Het nieuwe goederenrecht bevat tal van bepalingen, onder andere een aantal regels met betrekking tot problemen die kunnen rijzen tussen eigenaars of bewoners van aangrenzende percelen:

Hoe kort mag een boom op te perceelsgrens staan? Mag een buur tegen de blinde muur van uw garage bouwen zonder uw toelating? Wie moet de (eigen of gemeenschappelijke) haag snoeien?

Is er wat deze kwesties betreft dan zoveel veranderd? Is er een aardverschuiving zoals de pers lijkt te insinueren?

Enige nuancering is toch wel op zijn plaats.

Wat bomen betreft: de oude regels (uit het Veldwetboek van 1886) die bepalen dat hoogstammige bomen niet korter dan twee meter van het perceelsgrens mogen staan (behoudens wanneer de afstand kan worden bepaald door een vast en erkend gebruik) en andere bomen niet korter dan een halve meter, blijven behouden.

Wel heeft de wetgever nu komaf gemaakt met het onderscheid tussen hoogstammige en laagstammige bomen dat in de rechtspraak en rechtsleer aanleiding gaf tot heel wat betwisting. Voortaan hanteert de wet een objectief onderscheidscriterium, met name de werkelijke hoogte van de bomen. Bomen van minstens twee meter hoog dienen op twee meter afstand van de perceelsgrens te staan, alle andere bomen of struikgewassen op minstens een halve meter. De burenen kunnen echter ook overeenkomen om andere afstanden te hanteren.

Opgepast: indien een boom op een kortere afstand dan deze wettelijke grens is ingeplant, maar er langer dan 30 jaar staat (verjaringstermijn), dan kan de verwijdering er van niet meer gevorderd worden.

Wel kan de vrederechter op basis van eventuele burenhinder (het wegnemen van licht, de overvloedige bladerval...) het aftoppen of insnoeien van de boom bevelen.

En wie moet dan de takken die over de perceelsgrens hangen snoeien? Ook hier is er een wijziging: het oude goederenrecht bepaalde dat de buur enkel doorschietende *wortels* van de boom van de nabuur mocht snoeien of weghakken. Om overhangende *takken* te verwijderen moest de buurman de eigenaar van de boom aanmanen om de takken weg te snoeien.

Met het nieuwe goederenrecht komt dit recht om overhangende takken te verwijderen ook toe aan de eigenaar of bewoner van het perceel waarop de overhangende takken zich bevinden. Deze kan eigenmachtig en op kosten van de eigenaar van de beplantingen, de takken afsnijden. Voorwaarde is wel dat de nabuur eerst een ingebrekestelling per aangetekende zending verzendt aan het adres van de eigenaar van de beplanting waarvan de takken over de perceelsgrens hangen, en deze laatste nalaat om binnen de zestig dagen deze takken te verwijderen.

Met andere woorden: de eigenaar of gebruiker van het perceel waarover de takken hangen, moet de eigenaar van de boom niet meer verplichten om zelf de takken te komen snoeien of afhakken.

Andere vraag: mag men zomaar het perceel van zijn buur betreden om de bal van het spelende kind of een huisdier te recupereren?

Dit is geenszins het geval: men zal uiteraard nog steeds toelating moeten vragen om de naastgelegen tuin te betreden, doch mag de eigenaar dit niet zomaar weigeren. De eigenaar van de naastgelegen tuin kan in eerste instantie uiteraard ook zelf de bal of het huisdier terug aan zijn nabuur bezorgen.

Zoals voorheen zullen betwistingen door de rechter moeten beslecht worden.

Tenslotte bleven de regels voor wat het gebruik van het perceel van de nabuur betreft, om herstellingswerken uit te voeren aan de eigendom op het naastliggend perceel, grotendeels behouden. Denk bijvoorbeeld aan het snoeien van een haag, het opnieuw invoegen van een niet-gemene gevelstenen muur of aan het beschermen van de gevelstenen muur tegen slagregens en vocht.

In zo'n geval is de nabuur gemachtigd om het perceel van de buur te betreden (op de minst hinderlijke en schadelijke wijze) om de noodzakelijke herstellingen te doen. De eigenaar zal, na voorafgaande kennisgeving door de nabuur, moeten gedogen dat zijn nabuur die toegang neemt.

Het nieuwe goederenrecht verduidelijkt dat naast de toegang om herstellings- of onderhoudswerken uit te voeren, ook de toegang om bouwwerken uit te voeren moet worden verleend. Zo is het toegestaan dat de nabuur op het perceel van de buur een stelling of een hoogtewerker opstelt om de noodzakelijke bouwwerken uit te voeren, tenzij indien de eigenaar rechtmatige motieven laat gelden om deze toegang te weigeren.

Dit is dus alleszins ook een gunstige evolutie.

U begrijpt het: enige nuancering van de spectaculaire verhalen die circuleren is gepast!

Voor meer vragen over deze materie en over het goederenrecht in het algemeen kan u contact opnemen met onze cel goederenrecht: meesters Yves Daenen en Farah Lambrechts helpen u graag verder in deze materie.

Besluit

Op 1 september 2021 trad het nieuwe goederenrecht in werking. Het goederenrecht werd gemoderniseerd en verschillende bepalingen ondergingen een (kleine) metamorfose. De pers ging hier gretig op in en liet ons de voorbije dagen smullen van tal van krantenkoppen die deden uitschijnen dat het nieuwe goederenrecht een vrijbrief is om zomaar de tuin van uw burens te betreden om de bal of de poes terug te halen of uw jaarlijkse snoeiwerken uit te voeren.

Zoals blijkt uit bovenstaande uiteenzetting is enige nuancering van de spectaculaire verhalen die circuleren gepast.