



## **BURENRECHT**

Servaassleutel ontvangt relatief veel vragen over burenrecht. Dat regelt de rechten en plichten van de eigenaren van aangrenzende (“naburige”) erven. In het algemeen geldt het burenrecht ook tussen huurders. Zij kunnen elkaar aanspreken op naleving van de verplichtingen uit het burenrecht. En uit onrechtmatige daad.

### **Burenrecht**

Het burenrecht is geregeld in boek 5 van het Burgerlijk Wetboek. In beginsel richt het burenrecht zich tot eigenaren van naburige erven. Eigenaren van woningen en grond derhalve. Maar het geeft ook rechten en plichten aan gebruikers/huurders. Ook hier speelt, zoals altijd, de redelijkheid en billijkheid een rol. Een voorbeeld: een huurder met een kortlopend huurcontract kan niet van zijn buurman eisen dat deze een grote hoeveelheid beplanting aanwezig in strijd met het burenrecht verwijdert. Wellicht is er zelfs sprake van misbruik van het recht.

### **Wat is geregeld**

In het burenrecht staan onder andere regels over het hebben van een scheidsmuur op de erfgrans, de zogenaamde erfafscheiding, regels over beplanting bij de erfgrans, overhangende takken en het gebruik van andermans onroerende zaak, het zogenaamde ladderrecht.

### **Afwijking van regels**

Het burenrecht is regelend recht. Dus niet dwingend. Buren kunnen dus iets anders afspreken dan wat uit het Burgerlijk Wetboek volgt. Maken huurders bijvoorbeeld onderling de afspraak dat er in strijd met het burenrecht wel bomen mogen staan binnen twee meter van de erfgrans, dan heeft zo'n afspraak slechts waarde tussen deze twee huurders. Krijgt de huurder een nieuwe buurman, dan is deze niet gebonden aan eerdergenoemde afspraak.

### **Voor wie geldt burenrecht**

In beginsel kan *iedere omwonende* (huurder of eigenaar van de woning) zijn buurman op grond van het burenrecht aanspreken. De term burenrecht kan verwarring opleveren. Het beperkt zich niet tot de verhouding tussen twee personen die direct naast elkaar wonen. Het gaat erom of de situatie op het ene perceel invloed heeft op het andere perceel.

### **De verhuurder**

Als huurders onderling onenigheid hebben over bijvoorbeeld overhangende takken of het onderhoud van de erfafscheiding (maas, hek, etc.), dan kloppen zij vaak bij de verhuurder aan. Als eigenaar van woning en tuin heeft de verhuurder in beginsel alle rechten en plichten die een eigenaar heeft van een perceel dat niet wordt verhuurd. Stel dat een huurder niet wil meewerken aan het plaatsen van een erfafscheiding dan kan de verhuurder de huurder aanschrijven om daar wel aan mee te werken, inclusief de kosten (art 5: 46 BW).

Dus als u genoeg heeft van het gezicht van uw buurman of zijn auto, kunt u een erfafscheiding (laten) aanleggen waaraan de buurman moet meewerken. Uiteraard kan dat wel de relatie beïnvloeden.