



Bouwheer, blijf op uw erf! Of toch niet?

Antwerpen 12 november 2019

De situatie waarin een bouwheer kortstondig gebruikmaakt van het perceel van de buurman om bouwwerken op het eigen perceel te kunnen uitvoeren, is niet zonder risico. Uit verschillende publicaties op internet blijkt dat de rechtsgevolgen van dergelijk handelen onzeker zijn.¹ Zonder uitdrukkelijke toestemming (of gedogen) van de eigenaar, begeeft de bouwheer zich in een strook juridisch niemandsland. Het besproken arrest biedt de gelegenheid om bij die problematiek stil te staan. Na een korte schets van de aan de uitspraak onderliggende feiten worden de vorderingsmogelijkheden van de buurman en de afweermogelijkheden van de bouwheer tegen het licht gehouden. Als afsluiter wordt nagegaan of een omgevingsvergunning het tijdelijke gebruik van het perceel van een derde mogelijk maakt.

De boze buurman vs. de boute bouwheer

Het geschil vindt zijn oorsprong in een vergunning voor het bouwen van een nieuwbouwproject te Tessenderlo. Omdat het gebouw tot op de perceelsgrens is vergund, wordt door de aannemer tijdelijk gebruikgemaakt van een strook grond van de oprit van de buurman. Eerst worden nadarhekken geplaatst. Om het bouwen van de kelder te faciliteren, wordt ook een sleuf uitgegraven. Anderhalve maand later (toen de bouw van de kelder in volle uitvoering was) wordt het voor de buurman opeens allemaal te veel. Hij besluit om in kort geding de staking van de werken te vorderen. De argumentatie van de buurman steunt (niet geheel onverwacht) op de aantasting van zijn eigendomsrecht. De Hasseltse kortgedingrechter stelt vast dat de gehekelde sleuf ondertussen werd gedicht en dat

de nadarhekken werden verwijderd, met als gevolg dat de vordering bij gebrek aan spoedeisendheid ongegrond wordt verklaard. Vermoedelijk omdat er later voor het afwerken van de zijgevel nog even moest worden gebruikgemaakt van zijn oprit, tekent de buurman hoger beroep aan. Voor het hof van beroep te Antwerpen delft hij echter opnieuw het onderspit. Nu elk tijdelijk en noodzakelijk gebruik van de oprit voor het uitvoeren van het nieuwbouwproject voorbij is, oordeelt het hof dat er geen spoedeisendheid is. Het is ook niet aangetoond dat de aannemer de oprit in het verleden zonder enig voorafgaand overleg zou hebben gebruikt, aldus het hof.

De buurman in het offensief ...

Het gebruik van andermans eigendom is principieel verboden, tenzij men hiervoor toelating heeft gekregen

door een persoonlijk of zakelijk recht, door de wet of door een eenvoudig gedogen.² Een louter gedogen steunt

1 Zie bv. "Andermans eigendom betreden om werken uit te voeren: mag dat? Kan de buur weigeren?" (<https://www.bouwunie.be/nl/theme/Juridisch/aansprakelijkheid-en-geschillen/Het-betreden-van-andermans-eigendom>), "Mogen wij tijdens bouwwerken op eigendom buuren komen?" (<https://www.livios.be/nl/bouwinformatie/woonwijzer/bouwen/bouwregelgeving/vraag/20827/mogen-wij-tijdens-bouwwerken-op-eigendom-buuren-komen/>) en "Over het erf van de buur omuwwerken uit te voeren!" (https://ondernemingsdatabank.indicator.be/recht_varia/over_het_erf_van_de_buur_om_uw_werken_uit_te_voeren_VLTABWAR_EU22050401/16/related) (geraadpleegd op 21 maart 2020).

2 P.-P. RENSON, "Les limites verticales de la propriété immobilière et l'accession", *TBBR* 2006, 329.

op een gewoonlijk impliciete en in beginsel (behoudens rechtsmisbruik) *ad nutum* herroepbare toestemming om zijn eigendom te gebruiken.³ Op procesueel vlak beschikt een verongelijkte buurman over enkele opties om een actuele inbreuk op zijn eigendomsrecht tegen te gaan. In deze zaak werd gechopt voor een procedure in kort geding. Dat is logisch, aangezien een procedure ten gronde bij een stoornis van korte duur in principe altijd te laat komt. Urgente zaken worden bij de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg in kort geding aanhangig gemaakt bij dagvaarding⁴ of bij eenzijdig verzoekschrift.⁵ De kortgedingrechter kan het stilleggen van de werken bevelen of een verbod uitvaardigen om bepaalde handelingen te stellen.⁶

Een andere mogelijkheid vormt het instellen van een *'reintegranda'* bij de vrederechter. Deze procedure is misschien wat minder bekend, maar daarom niet minder effectief. De *reintegranda*, die wordt geregeld in artikel 1370, tweede lid Ger.W., strekt tot handhaving van de openbare vrede door te voorkomen dat partijen het recht in eigen handen nemen.⁷ Wanneer er sprake is van feitelijkheden die een bezitsstoornis uitmaken, is er sprake van een *reintegranda* waarbij het doel is dat de toestand wordt hersteld zoals die vóór de stoornis was.⁸ Aldus vormt ze een toepassing van het verbod van eigenrichting.⁹

Indien de buurman achteraf schadevergoeding wil vorderen, komen de artikelen 544 en 1382 BW in beeld. Artikel 544 BW verleent aan iedere eigenaar het recht om op een normale wijze van zijn zaak te genieten. De

eigenaar die het evenwicht tussen eigendommen verbreekt door aan een naburige eigenaar hinder op te leggen die de gewone ongemakken van het nabuurschap overtreft, is in beginsel een rechtmatige en passende vergoeding tot herstel van het verstoorde evenwicht verschuldigd.¹⁰ Een vordering kan evenwel niet steunen op artikel 544 BW wanneer de ingeroepen hinder wordt veroorzaakt door het betreden of het zonder recht noch titel bezetten van een erf door een nabuur.¹¹ Een vordering op grond van artikel 1382 BW dan maar? Een vordering tot schadevergoeding ten gevolge van de schending door een derde van het eigendomsrecht is een persoonlijke rechtsvordering tot vergoeding van schade veroorzaakt door de buitencontractuele fout van een derde.¹²

... dwingt de bouwheer in het defensief

De boze buurman beschikt dus over een aantal mogelijkheden om zowel direct als achteraf op te komen tegen een inbreuk op zijn eigendomsrecht. Hierna wordt nagegaan of de bouweheer deze vorderingen kan afweten. Een eerste mogelijkheid vormt het 'ladderrecht' uit artikel 31 van het Veldwetboek.¹³ Het ladderrecht biedt volgens de rechtspraak evenwel enkel de mogelijkheid tot 'herstelling of het onderhoud' van een niet gemene muur, hetgeen impliceert dat de niet gemene muur reeds moet bestaan vóór de handelingen van herstelling of onderhoud. Het ladderrecht kan niet worden ingeroepen om de niet gemene muur zélf op te richten en/of af te werken. De eigenaar kan niet worden verplicht om de bouweheer toe te laten zijn perceel te betreden zodat hij zijn nieuwe con-

Voorziet de omgevingsvergunning in een verdere 'socialisering' van het eigendomsrecht?

structie kan afwerken. Het is integendeel de bouwheer die verplicht is de oprichting en afwerking van zijn muren zo te concipiëren dat hij dit volledig vanop zijn eigen terrein kan doen.¹⁴ Het ladderrecht vormt een inbreuk op het eigendomsrecht en dient derhalve restrictief

3 J. VAN DE VOORDE, "Enkele problemen van het burennrecht: de gemene muur en de afstand van de beplantingen en afsluitingen tot de grenslijn", *TBO* 2018, 183.

4 Volgens art. 1035 Ger.W. bedraagt de dagvaardingstermijn in kort geding in principe twee dagen. In spoedeisende gevallen kan de voorzitter op grond van art. 1036 Ger.W. bij beschikking toelating geven om ter zitting of te zijnen huize te dagvaarden, zelfs op feestdagen en van dag tot dag of van uur tot uur.

5 De voorzitter kan overeenkomstig de bepalingen van art. 1025-1034 Ger.W. worden gevat met een eenzijdig verzoekschrift. De praktijk leert dat indien het verzoekschrift op voorhand aan de griffie wordt overgemaakt, de beschikking kort na het neerleggen van het verzoekschrift volgt.

6 M. SCHOUPS, "Kort geding en bouwrecht" in T. DEKEERSMAEKER (ed.), *Kort geding*, Gent, Larcier, 2009, 159.

7 GwH 13 oktober 2011, nr. 151/2011.

8 Vred. Antwerpen (kanton Berchem) 4 februari 2016, *T.Vred.* 2017, 177.

9 V. SAGAERT, "Reintegranda en erfdiensbaarheid van uitweg: een gedwongen huwelijk?", *RW* 2011-12, 1805.

10 Cass. 9 november 2018, AR C.18.0087.N.

11 Cass. 5 december 2016, AR C.16.0150.N.





© Adobe Stock

geïnterpreteerd te worden.¹⁵ Het ladderrecht bestaat niet ten behoeve van nieuwbouw.¹⁶ In dat geval dient men het te zetten gebouw zo te projecteren dat men steigers, ladders, de bouwkraan enz. op eigen terrein kan opstellen.¹⁷ Het ladderrecht biedt dus enkel een juridische afweermogelijkheid bij werken aan een bestaande niet gemene muur, maar niet bij nieuwbouw.

Een tweede optie vormt de figuur van het rechtsmisbruik.¹⁸ Het inroepen van rechtsmisbruik vormt dikwijls de laatste strohalm indien men niet over (ernstige) tegenargumenten beschikt. Afhankelijk van de omvang van de werken en de impact ervan op het eigendomsrecht is het mogelijk dat een eigenaar onvoldoende nut heeft bij het verhinderen van tijdelijke werkzaam-

heden, ook al wordt zijn perceelsgrens overschreden. Vooral indien de inname van korte duur is, er geen enkele schade wordt veroorzaakt of de toestand achteraf in de oorspronkelijke staat wordt hersteld, mag van de eigenaar minstens

12 Antwerpen 10 september 2019, 2017/AR/2174, *onuitg.*, maar mee ter beschikking gesteld op www.omgevingplus.be.

13 Volgens art. 31 Veldwetboek 'is de eigenaar van een niet gemene levende haag of een niet gemene muur gerechtigd, buiten de tijd dat de vruchten te velde staan, het erf van zijn nabuur te betreden om (...) de muur te herstellen of te onderhouden. Indien dit erf afgesloten is, moet overgang gevraagd worden aan de nabuur, die de plaats daarvoor naar keuze kan aanwijzen. In geval van weigering moet het erf betreden worden op de minst beschadigbare plaats en behoudens vergoeding van veroorzaakte schade'.

14 Vred. Westerlo 12 juli 2017, *TBO* 2019, 352.

15 Vred. Beringen 1 juni 2018, *onuitg.*, maar mee ter beschikking gesteld op www.omgevingplus.be.

16 Vred. Westerlo 13 februari 2019, *RW* 2019-20, 477 en Vred. Brugge (tweede kanton) 21 februari 2011, *onuitg.*, maar mee ter beschikking gesteld op www.omgevingplus.be.

17 G. BAERT, *Bestendig Handboek Privaatrechtelijk Bouwen*, Mechelen, Kluwer, 277.

18 Rechtsmisbruik bestaat in het uitoefenen van een recht op een wijze die kennelijk de grenzen te buiten gaat van de normale uitoefening van dat recht door een voorzichtig en zorgvuldig persoon. De rechter moet de verhouding onderzoeken tussen het voordeel dat de houder van dat recht heeft beoogd of verkregen en de schade die aan de andere partij wordt berokkend. Bij de beoordeling van de voorhanden zijnde belangen, moet de rechter rekening houden met alle omstandigheden van de zaak (Cass. 19 maart 2015, AR C.13.0218.F/2).



worden verwacht dat hij verduidelijkt welk voordeel hij met zijn weigering juist beoogt. Ook indien ervanuit bouwtechnisch oogpunt nu eenmaal (*quasi*) geen andere uitvoering mogelijk is, of enkel mits een buitensporige meerkost voor de bouwheer, kan het zijn dat de eigenaar met zijn verzet rechtsmisbruik pleegt.

Biedt de omgevingsvergunning soelaas?

Kan de bouwheer beroep doen op zijn omgevingsvergunning om een tijdelijke inbreuk op het eigendomsrecht van de buurman te rechtvaardigen? Artikel 544 BW biedt in ieder geval de mogelijkheid om beperkingen aan het eigendomsrecht op te leggen. Artikel 650 BW voorziet dat bij wet erfdiensbaarheden kunnen worden opgelegd in functie van *'het algemeen nut of het gemeentelijk nut'*. Openbare erfdiensbaarheden kunnen worden gedefinieerd als *'onroerende eigendomsbeperkingen die door of krachtens de wet in het algemeen belang worden opgelegd'*.¹⁹ Zij ontstaan ingevolge een beslissing vanwege een overheid.²⁰ Het merendeel van de rechtsregels inzake ruimtelijke ordening raakt de openbare orde. De ruimtelijke ordening dient in de eerste plaats het algemeen belang, ook al kan de overheid bij het nastreven van het algemeen belang rekening houden met privébelangen.²¹

Omgevingsvergunningen – die op grond van een wet door het bestuur worden afgeleverd – vormen een van de instrumenten om duurzame ruimtelijke ontwikkeling (cf. art. 1.1.4 VCRO) te realiseren. Na het afleveren van een omgevingsvergunning verdwijnt het verbod van artikel 4.2.1 VCRO om be-

paalde stedenbouwkundige handelingen te stellen. De bouwheer moet zijn vergunning ook ten uitvoer kunnen leggen. Het is niet ondenkbaar dat hij, in bepaalde gevallen (bv. bij het oprichten of afwerken van een muur tegen de perceelsgrens), tijdelijk gebruik moet maken van de eigendom van een derde. In dergelijke situaties kan worden geargumenteed dat de wetgever, met de invoering van het vergunningstelsel, ook meteen in een publiekrechtelijke eigendomsbeperking²² t.a.v. derden heeft voorzien – indien dat nodig is voor de uitvoering van de vergunning. Die eigendomsbeperking heeft tot gevolg dat de buurman, in uitzonderlijke gevallen, (tijdelijk) werken op zijn perceel moet dulden, zodat duurzame ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is.

Met de focus die in het ruimtelijk beleid van vandaag wordt gelegd op het verder verdichten van de bebouwde gebieden en het vrijwaren van de open ruimte, ligt het voor de hand dat dergelijke uitvoeringsgeschillen in de toekomst vaker zullen plaatsvinden. Het eigendomsrecht is lang niet meer absoluut. Ook in andere rechtsdomeinen is een verdere aantasting van het eigendomsrecht merkbaar.²³ In de rechtsleer wordt dit de 'sociale dimensie' van het eigendomsrecht genoemd.²⁴ Voor de bouwheer kan het misschien een oplossing zijn indien de VCRO voorziet in de uitdrukkelijke mogelijkheid om – in uitzonderlijke omstandigheden – het perceel van een derde te betreden. Bijvoorbeeld onder de voorwaarden dat dit absoluut noodzakelijk is voor de uitvoering van de afgeleverde vergunning, dat de integriteit van het goed niet wordt aangetast of enige andere schade hieraan wordt veroorzaakt, en dat

de betreding van korte duur is en direct verband houdt met de uitvoering van de vergunning.

Joris Gebruers

19 V. SAGAERT, "Goederenrecht" in R. DILLEMANS, K. GEENS en W. VAN GERVEN, *Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 531, met verwijzing naar R. PALMANS, V. SAGAERT en W. VERRIJDT (eds.), *Eigendomsbeperkingen: de erfdiensbaarheid van openbaar nut*, Antwerpen, Intersentia, 2012, 307.

20 V. SAGAERT, "Goederenrecht" in R. DILLEMANS, K. GEENS en W. VAN GERVEN, *Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 532, en J. KOKELENBERG, "Bedongen erfdiensbaarheden, stedenbouwkundige voorschriften en rechtsmisbruik: soms kunnen duidelijke afspraken (misschien) goede vrienden maken", *TBBR* 2004, 453.

21 G. VAN HOORICK, *Handboek Notariële Bestuursrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2006, 65.

22 Sagaert geeft de voorkeur aan de benaming 'publiekrechtelijke eigendomsbeperking' omdat er bij openbare erfdiensbaarheden van een heersend erf geen sprake is (V. SAGAERT, "Goederenrecht" in R. DILLEMANS, K. GEENS en W. VAN GERVEN, *Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 531).

23 Art. 13 Vlaams Onteigeningsdecreet 24 februari 2017 voorziet bijvoorbeeld in de mogelijkheid om het goed waarvan de verwerving wordt beoogd, te betreden om alle nodige vaststellingen te verrichten en alle nodige onderzoeken uit te voeren. Deze vaststellingen en onderzoeken mogen enkel de integriteit van het goed niet aantasten of enige andere schade hieraan veroorzaken en mogen niet de kenmerken hebben van een huiszoeking.

24 D. GRUYAERT, *De exclusiviteit van het eigendomsrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2016, 235, en V. SAGAERT, "Goederenrecht" in R. DILLEMANS, K. GEENS en W. VAN GERVEN, *Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 531.

