

Nieuw Burgerlijk Wetboek – Boek 3 “Goederen”

Toelichting van enkele aspecten met impact voor de aannemer:

- burenhinder
- ladderrecht
- recht van doorgang

Webinar
29/06/2021

BOEK 3 - Goederen

Inwerkingtreding: 1 september 2021

TITEL 1. Algemene bepalingen

TITEL 2. Indelingen van goederen

TITEL 3. Eigendomsrecht

art. 3.67: feitelijk gedogen van de eigenaar
(ladderrecht en recht van doorgang)

TITEL 4. Mede-eigendom

TITEL 5. Burenrelaties

art. 3.101 en 3.102: burenhinder

TITEL 6. Recht van vruchtgebruik

TITEL 7. Erfpachtrecht

TITEL 8. Opstalrecht

Burenhinder – bestaande regeling (art. 544 BW en rechtspraak)

Art. 544 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 met de verordeningen.”

Burenhinder – bestaande regeling (art. 544 BW en rechtspraak)

● Rechtspraak

- De schoorsteen – en kanaalarresten (Cass. 6 april 1960)
- Enkele toepassingsgevallen van de leer van de burenhinder, rekening houdende met de ontwikkeling van de technieken
 - Het uitvoeren van onderschoeiingswerken
 - Het uitvoeren van bronbemalingen
 - Het plaatsen van paalfunderingen
 - Het uitvoeren van grond- en graafwerken
 - ...

→ aantasting van stabiliteit, verzakkingen, instortingen, barsten en scheuren, water – en gevelschade,... = materiële schade

Burenhinder – bestaande regeling (art. 544 BW en rechtspraak)

● Rechtspraak (vervolg)

- Toepassingsgevallen nadat het bouwproces is voltooid
 - Verlies van licht en zon door de hoge gemene scheidingsmuur
 - Geluidshinder
 - Verlies van zicht op het aankomend verkeer bij het verlaten van een woning
 - Verlies van esthetiek
 - ...

→ immateriële schade

Burenhinder – bestaande regeling – voorwaarden

- Voorwaarden
 - Bovenmatige hinder
 - Nabuur
 - Toerekenbaarheid

→ geen fout vereist

Burenhinder – bestaande regeling – wie kan worden aangesproken?

- Diegene die een attribuut heeft van het eigendomsrecht

- De eigenaar

- De opstalhouder, vruchtgebruiker, huurder, onderverhuurder, ...

→ professionele immuniteit van de aannemer, maar **contractuele overdracht** van de aansprakelijkheid op grond van de leer van de burenhinder is “mogelijk”

Burenhinder – bestaande regeling – wie kan worden aangesproken?

- Private opdrachten: contractuele clausule
- Overheidsopdrachten:

art. 79 A.U.R (KB van 14 januari 2013) regelt de aansprakelijkheid van de aannemer voor burenhinder:

*“Hij [= de aannemer] neemt tevens alle voorzorgen die door de bouwkunst en door de bijzondere omstandigheden worden vereist om de naburige eigendommen te vrijwaren en om te vermijden dat daarin **door zijn schuld** stoornissen worden veroorzaakt.*

→ Conform de overheidsopdrachtenreglementering kan een contractuele overdracht van art. 544 BW enkel mits een uitdrukkelijke motivering in het bestek overeenkomstig art. 9 § 4 van de A.U.R. Deze motivering moet gesteund zijn op “het noodzakelijk karakter van de afwijking” en voor zover de bijzondere eisen van de opdracht dit noodzakelijk maken.

Burenhinder – bestaande regeling – situatie van de aannemer

● Situatie van de aannemer

- Als aannemer heeft hij geen attribuut van het eigendomsrecht
- Hij wordt vandaag in de praktijk aangesproken op grond van:
 - Het opstalrecht of gebruik van goederen voor de uitoefening van zijn activiteit – attribuut
 - Overdrachtsclausule art. 544 BW
 - Buitencontractuele aansprakelijkheid (art. 1382 BW) – rechtstreeks door de schadelijder of in kader van vrijwaring

Titel 5. - Burenrelaties Ondertitel 1. - Burenhinder

Art. 3.101. Bovenmatige burenhinder

§ 1. Naburige eigenaars hebben elk een recht op het gebruik en genot van hun onroerend goed. Bij de uitoefening van hun gebruik en genot eerbiedigen ze het geschapen evenwicht door geen hinder op te leggen aan de nabuur die de normale ongemakken uit de nabuurschap overtreft en hem toerekenbaar is.

Om de bovenmatigheid van de hinder te beoordelen, is rekening te houden met alle omstandigheden van het geval, zoals het tijdstip, de frequentie en de intensiteit van de hinder, de eerst ingebruikneming of de publieke bestemming van het onroerend goed van waaruit de hinder wordt veroorzaakt.

Titel 5. - Burenrelaties Ondertitel 1. - Burenhinder

§ 2. *Degene die het vermelde evenwicht schendt, is gehouden dit te herstellen. De rechter oordeelt welke van volgende maatregelen passend zijn om het evenwicht te herstellen:*

1° een vergoeding in geld die de bovenmatige hinder compenseert;

2° de vergoeding van de kosten verbonden aan compenserende maatregelen op het gehinderde onroerend goed om de hinder tot het normale niveau te verminderen;

3° voor zover dit op zich geen nieuw onevenwicht doet ontstaan en een normaal gebruik en genot van het onroerend goed hierdoor niet wordt uitgesloten, het bevel de handeling die het evenwicht verstoort te staken of op het hinderende onroerend goed maatregelen te nemen die de hinder verminderen tot het normale niveau.

Titel 5. - Burenrelaties Ondertitel 1. - Burenhinder

§ 3. Indien één of beide naburige onroerende goederen bezwaard zijn met een recht ten voordele van een derde die een attribuut van het eigendomsrecht heeft, zijn de paragrafen 1 en 2 van toepassing op die derde voor zover deze hinder is veroorzaakt door de uitoefening van het attribuut dat hem kan worden toegerekend.

Indien de hinder voortvloeit uit werkzaamheden die door de betrokken eigenaar of de titularis van dit attribuut expliciet of stilzwijgend zijn toegelaten, wordt deze geacht hem toerekenbaar te zijn.

Titel 5. - Burenrelaties Ondertitel 1. - Burenhinder

§ 4. De vordering voor bovenmatige burenhinder verjaart conform artikel 2262bis, § 1, tweede en derde lid, van het oude Burgerlijk Wetboek.

Art. 3.101 = CODIFICATIE VAN DE LEER VAN DE
BURENHINDER


Titel 5. - Burenrelaties Ondertitel 1. - Burenhinder

Art. 3.102. Voorkomen van bovenmatige burenhinder

Indien een onroerend goed ernstige en manifeste risico's inzake veiligheid, gezondheid of vervuiling ten aanzien van een naburig onroerend goed veroorzaakt waardoor het evenwicht tussen de onroerende goederen wordt verbroken, kan de eigenaar of gebruiker van dat naburige onroerend goed in rechte vorderen dat preventieve maatregelen worden genomen teneinde te verhinderen dat het risico zich realiseert.

Art. 3.102 = NIEUW

Titel 5. - Burenrelaties Ondertitel 1. - Burenhinder

- **EERSTE VASTSTELLINGEN m.b.t. de nieuwe mogelijke preventiemaatregel** 
- Belang van naleving van de algemene zorgvuldigheidsplicht in hoofde van de aannemer
 - = schadevoorkomende maatregelen
 - = werfkost, ten laste van de bouwheer.
- Belang van tegensprekelijk opgemaakte plaatsbeschrijvingen
 - Quid tenlasteneming van de risico's en kosten, indien de algemene zorgvuldigheidsplicht werd nageleefd?
 - Quid verzekeraars? Quid reddingskosten?

Titel 5. – Burenrelaties

Ondertitel 1. – Burenhinder – bevoegdheid rechter

- De bevoegdheid van de vrederechter
 - Toevoeging aan art. 591 Ger.W.

“ongeacht het bedrag van de vordering neemt de vrederechter kennis van de geschillen inzake bovenmatige burenhinder, zoals bedoeld in de art. 3.101 en 3.102 B.W.”
 - Voortaan: uitsluitende bevoegdheid van de vrederechter
 - Gevolg:
 - vrederechter als natuurlijke rechter voor burgergeschillen, dus ook voor niet in geld waardeerbare vordering (vb. geluidsoverlast, geurhinder, ...)
 - bij combinatie aansprakelijkheidsvordering (art. 1382 BW) en vordering bovenmatige hinder, dan heeft de uitsluitende bevoegdheid voorrang

Aandachtspunten voor de aannemer , indien de bouwheer in een overdrachtsclausule voorziet

● Art. 3.101

- aanbevelen dat de bouwheer zelf een ABR polis onderschrijft, dan is de overdrachtsclausule niet nodig
- verzoeken tot aanvaarding van dekking door de verzekeraar (BA) in zoverre het gaat om een duidelijke en niet-interpreteerbare overdrachtsclausule voor burenhinder (geen standaard dekking)
- aansprakelijkheid voor burenhinder ten aanzien van de bouwheer beperken tot de materiële, lichamelijke en immateriële gevolgschade (pure immateriële schade wordt niet gedekt door de verzekeraar)

● Art. 3.102

- bespreken en onderhandelen met de verzekeraar van eventuele dekking
- een te weigeren risico: voorzien in een clausule ten aanzien van de bouwheer waarin uitdrukkelijk staat dat :
 - het risico van art. 3.102 B.W. niet is inbegrepen in de elementen van de prijs
 - het risico is een door te bouwheer te dragen de meerkost en laatstgenoemde dient eveneens de impact op de planning te dragen.

DANK U VOOR UW AANDACHT