

Mijn buur is overstuur: het nieuwe wetsvoorstel inzake burenhinder

Het wetsvoorstel houdende boek 3 “Goederen” van het Burgerlijk Wetboek beoogt de rechtsregels aangaande het goederenrecht te moderniseren.

De wetgever is immers van mening dat het archaïsche karakter van de regelgeving, de rechtszekerheid in een aantal gevallen in het gedrang brengt. Dit is ook niet geheel onlogisch, nu het goederenrecht uit de tijd van Napoleon stamt.

Een modernisering van deze bepalingen drong zich dan ook op. Het bestaande systeem van zakelijke rechten zal blijven behouden, maar diverse aspecten ervan zullen worden opgekleed en bijgewerkt, zo argumenteert de wetgever.

In wat volgt zal één wijziging uitgelicht worden, m.n. de voorgestelde wijzigingen inzake burenhinder.

De nieuwe regeling wordt van toepassing binnen de 18 maanden na publicatie in het Belgisch Staatsblad.

1 Een strikt gelimiteerde preventieve vordering

Een van de nieuwigheden die de wetgever heeft voorzien, is dat men in de toekomst, onder strikte voorwaarden, reeds in de preventieve fase zal kunnen ageren.

In de toekomst zal u met andere woorden niet meer moeten wachten tot het risico zich realiseert, alvorens een vordering te kunnen instellen. Zo tracht de wetgever een draagvlak te creëren om potentiële conflictsituaties te ontmijnen.

Alvorens preventief te kunnen optreden, dient men te voldoen aan strikte voorwaarden. De nieuwe wetsbepaling stelt immers dat 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, dan kan de eigenaar of de gebruiker van dat naburige onroerend goed in rechte vorderen dat preventieve maatregelen worden genomen teneinde te verhinderen dat het risico zich daadwerkelijk realiseert.

Aldus moet er sprake zijn van ernstige risico's met betrekking tot de veiligheid, gezondheid of vervuiling.

Het is zeer belangrijk dat aan voormelde voorwaarden is voldaan alvorens preventieve maatregelen te vorderen. Men zal immers voor de beoordeling ervan geen rekening houden met de persoonlijke gevoeligheid van de benadeelde.

Hoe de zinsnede “*manifeste risico's inzake veiligheid, gezondheid of vervuiling*” invulling zal krijgen, zal de toekomst uitwijzen.

2 Bovenmatige burenhinder

Indien het toch tot een spreekwoordelijk handgemeen zou komen, dan zal er in de toekomst sprake zijn van een niet-exhaustief overzicht van elementen die ertoe kunnen leiden dat de hinder wordt beschouwd als bovenmatig.

Het principe is nog steeds dat men de normale ongemakken uit de nabuurschap moet kunnen verdragen. De hinder die men ondervindt moet met andere woorden de toegelaten ongemakken overschrijden.

Daar het in het verleden niet steeds duidelijk bleek te zijn wanneer er sprake was van een overschrijding van de toegelaten ongemakken, heeft de wetgever in zijn wetsvoorstel voorzien in een aantal, niet-exhaustieve toetsingscriteria, die als kapstok kunnen dienen.

Zo bepaalt het wetsvoorstel dat om de bovenmatigheid van de hinder te kunnen beoordelen, er rekening gehouden kan worden met alle omstandigheden van het geval, zoals het tijdstip, de frequentie en de intensiteit van de hinder, de eerstingebruikneming of de publieke bestemming van het onroerend goed van waaruit de hinder wordt veroorzaakt.

Indien u bijvoorbeeld woonachtig bent naast een toekomstig rockartiest, dan zal de rechtbank zich volgende vragen kunnen stellen: hoe laat speelt hij? Hoe vaak? Hoe intens is het lawaai (muziek), etc.

Indien men op het einde van de rit vaststelt dat er daadwerkelijk sprake is van bovenmatige hinder, in die zin dat men het evenwicht tussen twee percelen verstoort, dan zal de rechtbank beoordelen welke maatregelen passend zijn om het evenwicht te herstellen. De wetgever stelt volgende maatregelen voor:

- Een vergoeding in geld die de bovenmatige hinder compenseert;
- De vergoeding van de kosten verbonden aan compenserende maatregelen op het gehinderde onroerend goed om de last tot het normale niveau te verminderen;
- 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 staken of op het hinderende onroerend goed maatregelen te nemen die de bovenmatige hinder verminderen tot het normale niveau.

Zoals u merkt heeft de rechtbank een heel arsenaal van mogelijkheden teneinde het onevenwicht tussen percelen een halt toe te roepen.

Besluit

Met het nieuwe wetsvoorstel beoogt de wetgever in de eerste plaats potentiële conflictsituaties tussen burens te ontmijnen. In geval van risico's inzake veiligheid, gezondheid of vervuiling, zullen er in de toekomst preventieve maatregelen genomen kunnen worden teneinde te verhinderen dat het risico zich daadwerkelijk realiseert.

Heeft het risico zich daadwerkelijk voorgedaan, dan heeft de wetgever voorzien in een aantal niet-exhaustieve toetsingscriteria, die als kapstok kunnen dienen bij de beoordeling van de bovenmatigheid van de hinder. De verschillende compensatiemogelijkheden zullen in de toekomst tevens expliciet in de wet worden vermeld.

Deze nieuwe regeling zal van toepassing worden binnen de 18 maanden na publicatie in het Belgisch Staatsblad.

Indien u geconfronteerd wordt met (potentiële) burenhinder, kan u zich steeds wenden tot ons kantoor voor een deskundig en op maat gemaakt advies.

Sam Vanparijs
Associate
sam.vanparijs@adlex.be

T: +32 89 32 23 00
F: +32 89 35 66 01
Grotestraat 122
B - 3600 Genk

Rechtsdomeinen

- Privaat bouwrecht
- Strafrecht
- Verzekerings- en aansprakelijkheidsrecht
- Burgerlijke rechtsgeschillen
- Incasso

