

JURIDISCH

## Gebruik van aangrenzend erf

Eigenaren van aangrenzende erven kunnen soms heftig discussiëren over de vraag of één gebruik mag maken van het perceel van de ander. Bijvoorbeeld om kozijnen te schilderen of muren te voegen. Een vergelijkbare situatie kan zich voordoen bij (ver)nieuwbouwprojecten in de binnenstad, of bij bouwwerkzaamheden op een ver van de openbare weg gelegen, door percelen van derden omringd perceel. Wat te doen?!

Artikel 5:56 Burgerlijke Wetboek (BW) bevat het zogenoemde ladder- of steigerrecht. Dit benoemt de redenen waarom burens moeten toestaan dat de ander gebruik maakt van het naastgelegen perceel.

Als sprake is van een noodzaak, dus zonder redelijk (kosten- en/of uitvoeringstechnisch) alternatief, tot het tijdelijk gebruikmaken van een onroerende zaak (niet noodzakelijkerwijs aangrenzende grond of gebouw) van een ander voor - meestal - onderhouds- of bouwwerkzaamheden, waarbij bijvoorbeeld gebruikgemaakt wordt van een kraan, heistelling, steiger of ladder, of voor de aanleg van een bouwweg, heeft de ander op grond van voornoemd artikel te dulden dat van zijn onroerende zaak gebruik wordt gemaakt. Tenzij, zegt de wetgever, er voor deze eigenaar gewichtige redenen bestaan dit gebruik te weigeren of tot een later tijdstip te doen uitstellen.

Wel dient het beroep op gebruikmaking van het bedoelde perceel vooraf via een (bij voorkeur schriftelijke) kennisgeving te worden gemeld. Daarbij moet de vragende partij duidelijk maken wat er gaat gebeuren, waarom en zo mogelijk voor hoe lang. Bovendien

moet hij een termijn aangeven waarbinnen de eigenaar van de andere onroerende zaak kan reageren. Voorts dient een schade-loosstelling te worden aangeboden, bijvoorbeeld via een CAR-verzekering, desgewenst gesterkt door zekerheidstelling via een bankgarantie of anderszins.

Ter voorkoming van discussie is het tevens wijselijk om een nulmeting te verrichten en de verleende toestemming in een overeenkomst op te nemen.

Mochten partijen niet tot elkaar komen, dan leent het artikel zich goed voor een procedure in kort geding, waarin een - spoedeisend en gemotiveerd - gebod wordt gevorderd tot het gebruikmaken van de onroerende zaak van een ander, zo nodig onder oplegging van een dwangsom. Als aanvulling op de vordering in kort geding zou ook een beroep kunnen worden gedaan op artikel 3:13 BW, als duidelijk is dat de wederpartij zich zonder enig ander belang dan zijn eigendomsrecht verzet, wat neerkomt op misbruik van bevoegdheid.

B.R. van Veen  
Severijn Hulshof advocaten,  
Rotterdam