

Buurman, wat doet u nu?

26/08/2021

Je hebt het ongetwijfeld al gelezen in de pers. Vanaf 1 september treedt het nieuwe goederenrecht in werking. Vanaf dan heb je het recht om je bal of verdwaalde kat te gaan zoeken in de tuin van je buren. Ook kan je vanaf die datum een kraan of een stelling in de tuin van je buurman plaatsen als dit noodzakelijk is om herstellingswerken uit te voeren aan je woning.

Dat deze nieuwe wetgeving impact kan hebben op je dagelijks leven, werd door de kranten al duidelijk gemaakt. Maar is het wel allemaal zo eenvoudig en eenzijdig als het wordt voorgesteld?

De juristen van Euromex leggen het je graag uit! Aan de hand van enkele concrete situaties loodsen we je de komende weken door het nieuwe goederenrecht. Starten doen we met de relatie met je buren.

Huisje, tuintje, boompje... buurman?

Op een mooie zomerdag wil je in je tuin genieten van de rust en de zon. Plots staat je buurman, zonder aan te bellen, voor je. Hij is op zoek naar het badmintonpluimpje dat in jouw tuin zou zijn beland. Hij loopt zomaar je tuin in.

Als we sommige artikels in de pers mogen geloven, kan dit zomaar en ben je dus best constant op je hoede. De realiteit is genuanceerder.

Alhoewel niet wettelijk vastgelegd, blijven de (ongeschreven) regels van fatsoen en redelijkheid vanzelfsprekend gelden. Zo verwittig je normaal gezien eerst of je belt eerst aan. Je loopt niet ineens door naar de tuin. Dit is ook hoe de wetgever het volgens ons bedoelt. Daarnaast moet het goed van de buurman per ongeluk in jouw tuin beland zijn en mag hij niet langer blijven dan noodzakelijk is. Zodra hij het pluimpje heeft, moet hij dus weer naar huis.

Als de buur zijn pluimpje, bal of huisdier komt vragen, moet je niet zomaar direct 'ja' zeggen. Je mag altijd voorstellen het pluimpje zelf te halen en het aan hem te geven. Je kan ook weigeren. Maar door de nieuwe wetgeving heeft de buurman wel het recht om toch zijn goed dat in jouw tuin terecht is gekomen terug te halen. Hij kan dus de politie bellen als je hem dat recht ontzegt. Ook als je niet thuis bent, mag de buur je tuin betreden.

Belangrijk is wel dat de buurman je tuin op een 'niet-hinderlijke' wijze betreedt. De omheining beschadigen om een badmintonpluimpje te halen, is dus niet oké. Als de buur je tuin niet in kan zonder schade aan te richten, dan moet hij wachten tot je thuis bent.

Indien de buur toch schade berokkent, dan moet hij de schade vergoeden of herstellen. Het feit dat hij in zijn recht was om je tuin te betreden, doet hier geen afbreuk aan. Natuurlijk moet je als eigenaar wel kunnen bewijzen dat het je buurman was die de schade heeft berokkend. Evident zal dat niet zijn.

En wat als de buur besluit zijn pluimpje te komen halen en je waakhond hem een lesje leert? Hier heeft de wetgever geen antwoord op. Als eigenaar van een hond ben je enerzijds aansprakelijk voor de schade die je hond veroorzaakt. Anderzijds zorgt een hond, net als een omheining, dat je tuin niet toegankelijk is en moet de buurman dus wachten op jouw thuiskomst. Een hele kluit voor de rechtspraak en rechtsleer. Euromex volgt het op!

Is vanaf nu het gras altijd groener aan de overkant?

Je burens besluiten grondig te renoveren. Eén van de projecten is een nieuwe veranda. Om deze te kunnen bouwen, moet er volgens hen een kraan in jouw tuin worden geplaatst. En jij hebt net nieuwe graszoden laten leggen!

Jammer maar de buurman heeft het recht om de kraan in jouw tuin te plaatsen. Uiteraard niet zomaar. De buurman mag zijn recht bijvoorbeeld nooit misbruiken door een kraan in je tuin te plaatsen enkel en alleen om jou te pesten. De kraan mag enkel worden geplaatst voor bouw- of herstellingswerken of om de niet-gemene afsluiting te herstellen of te onderhouden. Daarnaast moet de buurman je vooraf in kennis stellen en hij kan enkel een kraan plaatsen als het noodzakelijk is. Kan hij de kraan in zijn eigen tuin plaatsen of op de openbare weg? Dan moet hij voor deze optie kiezen. Zijn de werken afgelopen? Dan is er geen noodzaak meer om de kraan te laten staan. Uiteraard moet de kraan op een manier worden geplaatst zodat ze geen of zo min mogelijk schade veroorzaakt.

Is er schade? Dan moet de buurman deze vergoeden. Weigeren dat de kraan wordt geplaatst, kan je alleen doen als je 'rechtmatige motieven' hebt. De invulling van deze motieven laat de wetgever aan de rechter over.

De nieuwe wetgeving kan impact hebben op de relatie met je burens. Met de juristen van Euromex heb je een sterke partner aan je zijde.

In onze tweede nieuwsbrief die op 2 september verschijnt, gaan we dieper in op het nieuwe statuut van uw kat en hond en wat je moet doen als je een portefeuille vindt.

Met vriendelijke groeten,

Sophie Bosschaerts
product manager

