

LEGAL UPDATE

Beter een goede buur dan een verre vriend

Datum: 9 mei 2019

Voor burens van naburige erven gelden allerlei bevoegdheden en verplichtingen, onder andere op grond van titel 4 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek (BW). Het burensrecht dat daarin staat geregeld is óók van toepassing als je in het bezit bent van een omgevingsvergunning, bijvoorbeeld voor de bouw van een dakkapel. Dat blijkt uit twee uitspraken in een kort geding van de rechtbanken Den Haag en Amsterdam, van [26 april](#) en [23 april](#) jl.

Wat was er aan de hand: Den Haag

In de Haagse zaak was een omgevingsvergunning afgegeven, die een stalen uitbouw mogelijk maakt op de derde verdieping van een pand. De uitbouw is gerealiseerd op slechts 25 centimeter afstand van de dakkapel van eisers (die al sinds 1977 aanwezig is). Eisers stellen dat de stalen uitbouw het uitzicht vanuit de dakkapel ontnemt en dat er minder licht binnenkomt, dat het raam niet meer open kan en dat zij geen onderhoud meer kunnen plegen aan de voorkant van hun dakkapel. De feitelijke situatie is als hier afgebeeld:



Eisers vinden dat zij door deze situatie onrechtmatige hinder ondervinden in de zin van artikel 5:37 BW. Hierin is voorgescreven dat de eigenaar van een erf de eigenaren van andere erven geen hinder mag toebrengen op een wijze die volgens artikel 6:162 BW onrechtmatig is, onder andere door het onthouden van licht of lucht. Daarnaast is de stalen uitbouw volgens hen in strijd met artikel 5:50, lid 4, BW. Daarin is bepaald dat gedaagde zich had moeten onthouden van het aanbrengen van de stalen uitbouw als eisers daardoor onredelijk worden gehinderd. Eisers vorderen onder meer dat de stalen uitbouw wordt afgebroken en dat het pand wordt hersteld in de oude staat.

Wat was er aan de hand: Amsterdam

In de Amsterdamse zaak is eveneens een omgevingsvergunning verleend aan gedaagde, die in dit geval de bouw van een dakhuis en dakterras mogelijk maakt. De achterwand van dit bouwwerk – een blinde muur – grenst aan het huis van eisers en bevindt zich op slechts 15 centimeter afstand daarvan. Het raam in de dakkapel van eisers wordt totaal geblindeerd door de achterwand van het bouwwerk,

dat ongeveer 2.3 meter hoog is. Eisers hadden voorheen breed uitzicht op de lucht en de omgeving en zijn sinds 1992 eigenaar van het huis.

Eisers vinden dat zij door de bouw onrechtmatig worden gehinderd in hun belangen en beroepen zich op artikel 5:37 BW. Zij vorderen dat het bouwwerk wordt afgebroken. Gedaagde laat het daar niet bij zitten en stelt dat eisers juist in overtreding zijn van het burennrecht, omdat zij in strijd met artikel 5:50 BW een raam hebben met uitzicht op zijn erf op minder dan twee meter afstand van de erfgrans, zonder zijn toestemming. Gedaagde vordert daarom in reconventie (een tegeneis) dat het raam wordt verwijderd of wordt voorzien van ondoorzichtig glas.

Oordeel van de rechtbanken: betekenis van de omgevingsvergunning

In beide zaken verweren gedaagden zich met het feit dat zij over een omgevingsvergunning beschikken voor hun bouwwerk. De rechtbanken zijn daar onder verwijzing naar jurisprudentie van de Hoge Raad echter duidelijk over: als een bouwwerk is gebouwd in overeenstemming met een bouwvergunning, moet je je onder omstandigheden nog steeds houden aan het burennrecht. Ook met een omgevingsvergunning kun je aansprakelijk zijn voor onrechtmatige hinder.

Het antwoord op de vraag of, en zo ja in hoeverre, een vergunning in dit opzicht van invloed is, hangt af van de aard van de vergunning en de belangen die worden beschermd door de regeling waarop zij berust, in verband met de omstandigheden van het geval. Makkelijker gezegd: als bij de vergunningverlening rekening is gehouden met de eisen die het burgerrechtelijke burennrecht stelt aan bouwwerken, zal minder snel sprake zijn van een onrechtmatigheid jegens de burenn.

Volgens de rechtbank Den Haag is door gedaagde niet aannemelijk gemaakt dat de belangen van eisers worden beschermd door de regeling waarop de omgevingsvergunning is gebaseerd (het bestemmingsplan en de Wabo) en dat die belangen een rol hebben gespeeld in de beslissing tot verlening van de vergunning. Het verweer van gedaagde dat de vorderingen van eisers moeten worden afgewezen omdat hij over een omgevingsvergunning beschikt, gaat dan ook niet op volgens de rechtbank.

De rechtbank Amsterdam oordeelt in dit verband dat het college van B&W de omgevingsvergunning heeft getoetst aan de daarvoor geldende publiekrechtelijke regels en dat daar in beginsel niet ook het burgerrechtelijke burennrecht bij hoort. Aan de vergunning is zelfs het voorschrift verbonden dat het krachtens de regels van het BW zonder toestemming van de naburige eigenaar niet is toegestaan binnen twee meter van de erfgrans vensters of andere muuropeningen met zicht op het erf te realiseren. Dat gedaagde over een omgevingsvergunning beschikt is in dit geding volgens de rechtbank dus niet van belang.

In beide zaken worden de vorderingen van eisers uiteindelijk (grotendeels) toegewezen. Dat betekent dat de in geding zijnde bouwwerken moeten worden afgebroken. Voor de Amsterdamse zaak geldt overigens nog dat de eis in reconventie (tot verwijdering of blindering van het raam van eisers) wordt afgewezen.

Betekenis voor de praktijk

Een omgevingsvergunning zet het burgerrechtelijke burennrecht niet buiten spel, zodat nog steeds sprake kan zijn van onrechtmatige hinder jegens de burenn als je bouwt overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning. Om geschillen te vermijden is het dan ook raadzaam om goed te overleggen met de burenn over voorgenomen bouwplannen en hen daar zoveel mogelijk bij te betrekken!

Dit is een Legal Update van Mathilde van Velzen-de Boer.

Voor meer informatie:

Mathilde van Velzen-de Boer

+31 30 25 95 521

mathildevanvelzen@vbk.nl