

Welke regels zijn er over erfafscheidingen?

Over weinig zaken wordt zoveel gebakkeleid als over erfafscheidingen. De Rijdende Rechter heeft er zijn handen vol aan. Wie op Google 'erfafscheidingen' intikt, krijgt meteen diverse juridische websites met wet- en regelgeving. Waar moet je in de praktijk allemaal rekening mee houden bij het plaatsen, onderhouden of weghalen van erfafscheidingen?

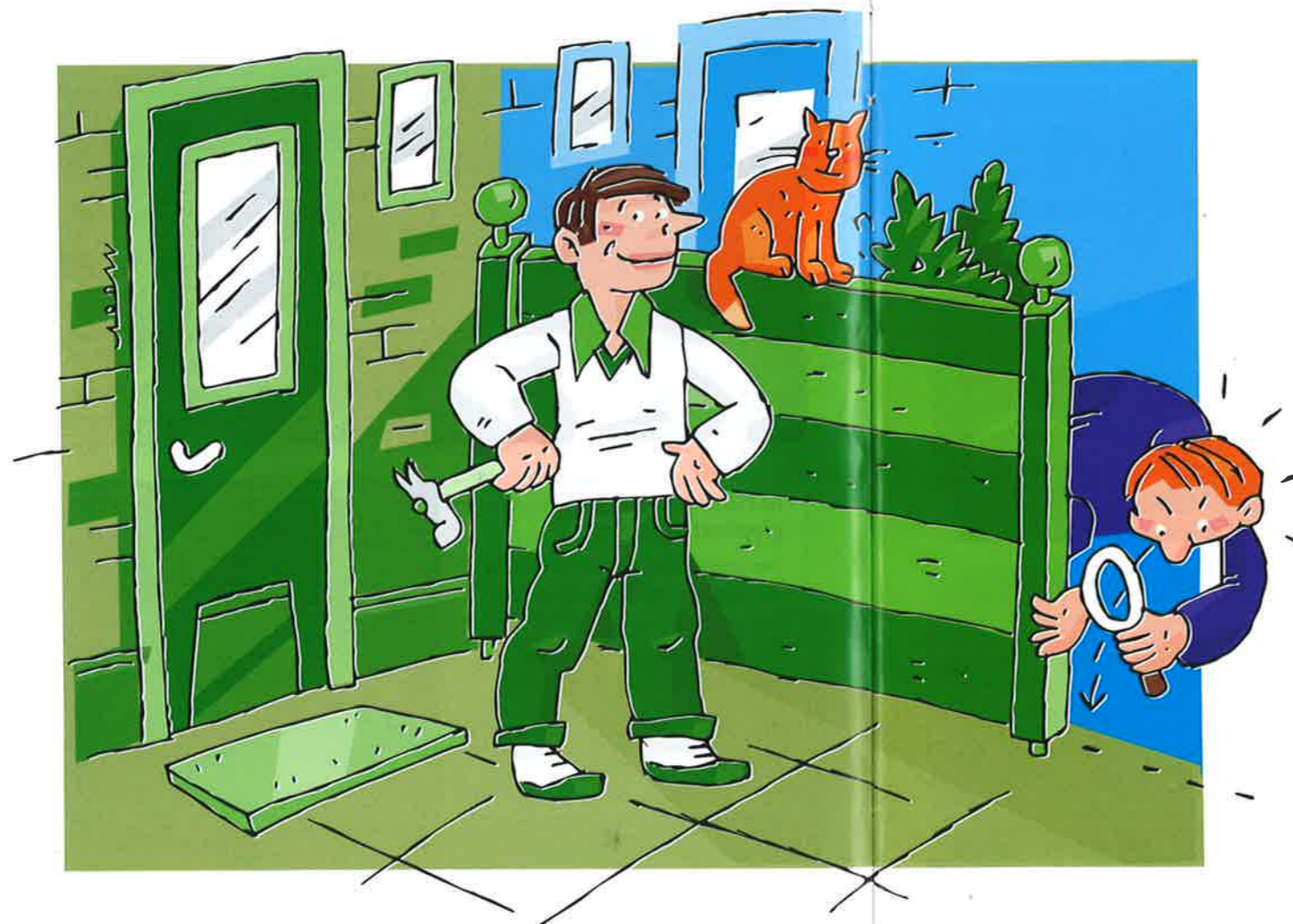
Tekst Ralph Mens, bron: Juridisch Loket
Beeld Peter Moorman

Als een schutting, heg, muur of andere afscheiding tussen de ene tuin en die van de burens precies op de erfgrans staat, is deze gezamenlijk eigendom van beide burens. Dat betekent dat allebei verantwoordelijk zijn voor het onderhoud, het schoonhouden en eventueel vernieuwen van de erfafscheiding. De burens betalen dus samen de gemaakte kosten. Het maakt daarbij niet uit wie deze erfafscheiding oorspronkelijk heeft neergezet. Staat de erfafscheiding helemaal aan één kant van de grens? Dan is de eigenaar van de grond waar de erfafscheiding op staat daar volledig verantwoordelijk voor.

Regels rond erfafscheidingen

Een erfafscheiding moet aan de volgende regels voldoen:

- Een schutting, muur of hek naast en



achter een huis mag maximaal 2 meter hoog zijn, tenzij er andere regels zijn volgens de gemeentelijke verordening of plaatselijke gewoonte. Vóór het huis is de maximale hoogte 1 meter. Wil de eigenaar een schutting van meer dan 2 meter hoog, informeer dan eerst bij de gemeente of een omgevingsvergunning nodig is.

- Het is niet toegestaan een opening of raam te maken in de muur of schutting. Volgens de wet mogen er geen ramen, balkons of muuropeningen binnen 2 meter van de erfgrans zijn die uitkijken op de grond van de burens.
- Zonder toestemming van de burens mag

de eigenaar met zijn kant van de gemeenschappelijke erfafscheiding doen wat hij wil. Hij mag er tegen aanbouwen en daarin, tot op de helft van de dikte van de erfafscheiding, balken, bouten enzovoorts aanbrengen, zolang hij geen beschadigingen aanricht. Hij mag aan zijn kant van een muur of schutting bijvoorbeeld schilderen of beugels voor plantenbakken bevestigen. Heggen mag hij aan zijn kant snoeien.

Verplicht meebetalen

Voor eigenaren geldt dat burens van elkaar kunnen eisen dat op de erfgrans een



ook altijd een erfafscheiding op eigen grond zetten.

Vindt de eigenaar de gemeenschappelijke erfafscheiding niet mooi? Dan kan hij een erfafscheiding geheel op eigen grond plaatsen. Deze erfafscheiding is dan van hem alleen. De burens mogen er aan hun kant niet aan komen, maar hoeven ook niet mee te betalen aan de aanschaf of het onderhoud. De erfafsluiting zal wel aan redelijke eisen van welstand moeten voldoen. Daarnaast moet er voor bouwwerken (heggen, muren of schuttingen) die vanaf de openbare weg zichtbaar zijn, een omgevingsvergunning worden aangevraagd bij de gemeente. Voor bouwwerken die niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg, is geen omgevingsvergunning nodig als ze maximaal 2 meter hoog zijn. In het bestemmingsplan van de gemeente kunnen ook regels voor erfafsluitingen staan.

Het burensrecht is 'regelend recht'. Dit betekent dat partijen bindende afspraken kunnen maken die afwijken van de wet. De artikelen in de wet zijn opgenomen om duidelijkheid te bieden in situaties waarbij partijen - vooraf - niets met elkaar hebben geregeld. Afwijkende afspraken mogen niet in strijd zijn met ander wettelijke bepalingen.

Deze onderling gemaakte afspraken gelden niet direct voor eventuele nieuwe burens. Dat kan anders liggen als er sprake is van verjaring of dit is vastgelegd in een notariële akte of in de nieuwe koopovereenkomst.

Regels voor heggen en heesters

Een heg of heester moet minimaal 0,5 meter van de erfgrans geplant worden. De erfgrans is de grens tussen de grond van beide burens. Als deze afstand niet klopt, kan men vragen om de heg of heester te verplaatsen. Ook kan men vragen om een vergoeding, in plaats van verplaatsing. Er zijn echter wel een aantal uitzonderingen:

- Als de heg niet hoger is dan de schutting die er tussen staat

Een heg of heester mag wel dichterbij de erfgrans worden geplant, als er een schutting op de erfgrans staat en de heg of heester hier niet boven uit komt. De burens hebben er dan name-

lijk geen last van. Het moet wel gaan om een schutting of andere ondoorzichtige erfafscheiding zoals een stenen muur.

- Als de burens toestemming hebben gegeven
Burens kunnen onderling afspreken hoe dicht de heg of heester bij de erfgrans wordt geplant. Zet deze afspraken wel op papier. Men moet namelijk kunnen bewijzen dat de burens toestemming hebben gegeven. Dat de heg of heester er al jaren staat, is niet genoeg. Als de vorige eigenaar toestemming heeft gegeven voor de plaats van de beplanting, kan dit alleen bewezen worden als deze toestemming is opgenomen in een notariële akte en bij het Kadaster is ingeschreven.

- Als het gaat om openbare beplanting
De regels voor de verplichte afstand tot de erfgrans gelden niet voor beplanting die in openbare grond zijn geplant of op een openbaar erf staan, bijvoorbeeld heggen en heesters die eigendom zijn van de gemeente of Rijkswaterstaat. Een gemeenteheg mag dus wel tegen de erfgrans aan worden geplant.

- Als de gemeente andere regels heeft bepaald
De gemeente kan bepalen dat een heg toch dichterbij de erfgrans geplant mag worden. Dit staat dan in een verordening. In een verordening legt de gemeente de regels van de gemeente vast.

- Als er sprake is van verjaring
Als de burens een heg of heester hebben geplant op minder dan 0,5 meter afstand, kan men vragen om de heg of heester weg te halen. Het kan echter zijn dat het recht om dit te vragen, 'verjaard' is. Dit betekent dat de heg of heester er dan al zo lang staat, dat hij mag blijven staan. Dit is zo als de heg of heester al meer dan twintig jaar op die plek staat. De termijn van verjaring kan in sommige gevallen tien jaar zijn. Er moet dan bewezen kunnen worden dat destijds toestemming is gegeven om de heg of heester op die plek te zetten. Dit kan bijvoorbeeld als de toestemming bij het Kadaster is ingeschreven. De burens krijgen dan het recht om de heg of heester binnen 'het verboden gebied' te laten staan. Dit recht wordt erfdiensbaarheid genoemd en kan bij het Kadaster worden ingeschreven. <