

Burenrecht: aanleg dakterras legaal door verjaring



Een dakterras. Vrijwel iedereen wil er eentje hebben, maar praktisch iedereen vindt het vervelend als de buren er eentje aanleggen en vervolgens bij je naar binnenkijken. Niet zo gek dus dat er in een dichtbevolkt land als Nederland regelmatig wordt geprocedeerd over de aanleg van dakterrassen. In deze blog kijken we kort naar de voorwaarden waaronder de aanleg van een dakterras mogelijk is of juist niet, en bespreken we voorts [een actuele uitspraak](#) van het hof Arnhem-Leeuwarden over dit onderwerp.

Aanleg dakterras in principe niet toegestaan, tenzij...

Sinds de inwerkingtreding van het nieuw Burgerlijk Wetboek op 1 januari 1992 is het niet toegestaan om binnen twee meter van de erfgrans vensters of andere muuropeningen, balkons of andere soortgelijke werken (zoals bijvoorbeeld een dakterras) te hebben voor zover deze uitzicht geven op het naburige erf, tenzij de eigenaar van het naburige erf daarvoor toestemming heeft gegeven. Indien deze toestemming niet is gegeven heeft de eigenaar van het naburige erf het recht om deze ongeoorloofde toestand te laten beëindigen. Echter als deze eigenaar twintig jaar lang de situatie heeft toegestaan dan wel gedoogd verjaart dat recht en zal hij de situatie vanaf dat moment moeten dulden. In dat geval is er namelijk een erfdienstbaarheid van uitzicht ontstaan.

Overgangsregeling

Wat betreft regelgeving is het zo dat vóór 1992 het hebben van een zijdelings uitzicht op het naburige erf nog was toegestaan, hetgeen nu dus niet meer het geval is (tenzij de buren toestemming hebben gegeven). Toen de regelgeving in 1992 werd aangepast bestond er een overgangsregeling die bepaalde dat de eigenaar van het naburige erf kon verlangen dat de toestand in overeenstemming werd gebracht met het nieuwe recht. Echter diende deze eigenaar van het naburige erf dit dan wel zelf te bekostigen. Dit zal ongetwijfeld voor veel mensen reden zijn geweest om bijvoorbeeld het balkon van hun buren op dat moment

ongemoeid te laten. Maar als de burens de situatie vervolgens twintig jaar ongemoeid laten zal er dus ook een erfdienstbaarheid van uitzicht ontstaan.

Casus

A. is in april 2012 eigenaar geworden van een twee-onder-één-kap woning (bouwjaar 1958). De woning heeft sinds 1964 een balkon die 90cm uitsteekt. A. is na zijn aanschaf vrijwel direct begonnen met het verbouwen van de woning. Hij heeft daarbij het oude balkon verwijderd en heeft een nieuwe uitbouw (steekt 240 cm uit) met daarop een dakterras gerealiseerd. De burens zijn niet blij met het dakterras en vorderen bij de rechtbank onder meer dat het dakterras wordt verwijderd. De rechtbank gaat vervolgens mee in het standpunt van de burens en veroordeelt A. tot verwijdering van het gehele dakterras. A. heeft immers een dakterras aangebracht zonder toestemming van zijn burens, hetgeen volgens de huidige wetgeving niet is toegestaan.

In hoger beroep bij het hof zou echter [een ander oordeel](#) volgen. Het hof stelt dat de nieuwe uitbouw weliswaar voorziet in een zijdelings uitzicht, hetgeen sinds 1 januari 1992 niet meer is toegestaan, maar dat er pas medio 2012 bezwaar is gemaakt tegen de uitbouw, terwijl er voor die tijd ook al sprake was van een balkon met zijdelings uitzicht. Vanaf 1 januari 1992 hebben de burens 20 jaar lang de mogelijkheid gehad om bezwaar te maken tegen deze uitbouw, hetgeen ze hebben nagelaten. Daarom is er toch een erfdienstbaarheid van uitzicht ontstaan. Echter strekt deze erfdienstbaarheid van (zijdelings) uitzicht niet verder dan 90cm, de lengte van het oude balkon. A. hoeft derhalve niet het gehele dakterras te verwijderen maar zal wel het gedeelte van zijn dakterras dat verder uitstrekt dan 90cm ontoegankelijk moeten maken, aldus het hof.

De burens hadden voorts ook aangevoerd dat nu A. het oorspronkelijke balkon had verwijderd de erfdienstbaarheid op uitzicht geheel zou zijn vervallen. Echter omdat A. vrijwel direct begonnen was met de bouw van een soortgelijk bouwwerk op precies dezelfde locatie oordeelde de rechter dat A. daarmee geen afstand had gedaan van zijn verkregen erfdienstbaarheid tot uitzicht. Deze was echter wel beperkt tot 90cm.

Conclusie

Het bouwen van een balkon of dakterras met zijdelings uitzicht binnen twee meter van de erfgrens van de burens kan legaal worden indien men toestemming van de burens verkrijgt of door verjaring. Daarnaast is het ook mogelijk om een nieuw balkon of dakterras aan te brengen indien er reeds een erfdienstbaarheid van uitzicht is gerealiseerd zolang deze maar niet verder uitsteekt dan het vorige balkon of dakterras waaronder de erfdienstbaarheid is gevestigd.

Hebben uw burens een dakterras aangelegd zonder uw toestemming of wilt u juist zelf een dakterras aanleggen en vraagt u zichzelf af of dit is toegestaan? Neemt u gerust contact op met M2 Advocaten.

Advocaat Ginio Beij (beij@m2advocaten.nl)