

## De Grote Tips & Advies Vastgoedgids



### 3.6.2. Over- en onderbouw

---

Zoals we bij de inleiding van dit hoofdstuk hebben gezien, kunt u er weinig aan doen als er hoog boven of diep onder uw grond leidingen van kabelnetwerken lopen.

De wet zegt dan dat u geen redelijk belang heeft om u daar tegen te verzetten. Dat kan echter anders zijn als een balkon of overstekende dakrand of dakgoot van de buurman boven uw terrein hangt, of als de fundering van zijn bouwwerk zonder uw toestemming tot onder uw terrein doorloopt. Daartegen kunt u in principe actie ondernemen, want hij maakt dan een inbreuk op uw eigendomsrecht. Dat wordt ook wel het probleem van de over- en onderbouw genoemd. U kunt dan in principe van uw buurman eisen dat de betreffende bouwwerken worden afgebroken.

De buurman kan zich daartegen alleen verzetten als hij kan aantonen dat zijn belang veel zwaarder moet wegen dan uw belang. Denk bijv. aan de volgende situatie: als uw buurman genoodzaakt is om een bedrijfshal helemaal af te breken omdat het dak tot boven uw grond uitsteekt of omdat de fundering onder uw grond doorloopt, dan wordt dat vaak beschouwd als een zwaarwegend belang van de buurman. Een belang dat de rechter in deze situatie dan meestal boven uw eigendomsrecht stelt. Zeker als u met dat deel van uw grond verder toch niet zoveel van plan bent en u dus eigenlijk nauwelijks een belang heeft bij uw vordering tot afbraak. Maar kunt u zelf met vrachtwagens niet meer achterom naar uw bedrijfspand omdat het nieuwe balkon van de buurman uitsteekt tot boven uw inrit, dan heeft de rechter er waarschijnlijk weinig moeite mee om uw belang zwaarder te laten wegen. Het balkon zal dan moeten worden afgebroken.

**Let op.** Een vordering tot afbraak van een over- of onderbouw is ook aan verjaring onderworpen. Is van deze situatie al meer dan twintig jaar sprake, dan heeft u dus te lang gewacht met deze vordering. In dat geval is uw vordering tot afbraak verjaard.

#### Erfdienstbaarheid of verkoop

Als u het overhangende of uitstekende bouwwerk van uw buurman moet gedogen, dan heeft uw buurman nog de keuze uit twee mogelijkheden. Hij kan eisen dat er aan hem een erfdienstbaarheid wordt verleend waarbij de bestaande toestand wordt gehandhaafd en als zodanig wordt vastgelegd. Die erfdienstbaarheid wordt dan ingeschreven in het Kadaster, zodat die situatie voortaan voor iedereen duidelijk is.

Als er een erfdienstbaarheid is gevestigd, moet die ook geaccepteerd worden door een nieuwe eigenaar (koper) van het aangrenzende perceel. Het is daarom altijd raadzaam om een erfdienstbaarheid van over- of onderbouw te vestigen, ook als uw burens geen bezwaar hebben tegen de over- of onderbouw. Zo voorkomt u dat nieuwe eigenaren van het naastgelegen perceel alsnog afbraak kunnen vorderen. Bij vestiging van de erfdienstbaarheid kan wel worden bepaald dat aan u een schadeloosstelling wordt toegekend.

Mocht u over die erfdienstbaarheid niet erg enthousiast zijn, dan kan de buurman u voor de keus stellen om het gedeelte van de grond dat op die nieuwe toestand betrekking heeft aan hem te verkopen, dan gaat het dus gaan om het gedeelte van de grond onder het overhangende bouwwerk of boven de doorgeschoten fundering. Uiteraard moet uw buurman u voor de verkochte grond wel de normale koopprijs betalen, maar waarschijnlijk wordt u daar op dat moment dan ook niet echt vrolijk van.

Maar: geen 'landjepik'

Met hetgeen hiervoor is gezegd over onder- of overbouw, denkt u misschien: "Dat is ook een vlotte manier om mijn grond kwijt te raken." Als mijn buurman een grote bedrijfshal gedeeltelijk op een stuk van mijn grond zet dat ik zelf nog niet in gebruik heb, dan kan hij zomaar eisen dat die toestand wordt gerespecteerd of dat die grond aan hem zal worden overgedragen. Want op dat moment zal zijn belang uiteraard veel zwaarder wegen dan mijn belang.

Gelukkig komt de wet u hier te hulp. Want daarin staat vermeld dat de bepalingen over onder- en bovenbouw niet van toepassing zijn als de eigenaar van het gebouw te kwader trouw is of als hem grove schuld kan worden verweten.

Dus als u kunt aantonen dat uw buurman van tevoren al drommels goed op de hoogte was van het feit dat hij op uw grond aan het bouwen was, dan kunt u onmiddellijk van hem eisen dat het overstekende gedeelte van het pand weer wordt afgebroken.