

# Burgerlijk Wetboek, Boek 5

## Titel 4. Bevoegdheden en verplichtingen van eigenaars van naburige erven

### Artikel 37 (J)

De eigenaar van een erf mag niet in een mate of op een wijze die volgens artikel 162 van Boek 6 onrechtmatig is, aan eigenaars van andere erven hinder toebrengen zoals door het verspreiden van rumoer, trillingen, stank, rook of gassen, door het onthouden van licht of lucht of door het ontnemen van steun. *(Red: zie ook art. 13 bk 3 BW; artt. 1 lid 2, 21, 40 bk 5 BW; artt. 168, 174 lid 1 bk 6 BW; artt. 159, 161 ONBW)*

### Artikel 38

Lagere erven moeten het water ontvangen dat van hoger gelegen erven van nature afloopt. *(Red: zie ook artt. 159, 161 ONBW)*

### Artikel 39

De eigenaar van een erf mag niet in een mate of op een wijze die volgens artikel 162 van Boek 6 onrechtmatig is, aan eigenaars van andere erven hinder toebrengen door wijziging te brengen in de loop, hoeveelheid of hoedanigheid van over zijn erf stromend water of van het grondwater, dan wel door gebruik van water dat zich op zijn erf bevindt en in open gemeenschap staat met het water op eens anders erf. *(Red: zie ook artt. 37, 41, 52, 53 bk 5 BW; art. 168 bk 6 BW; artt. 159, 161 ONBW)*

### Artikel 40

1. De eigenaar van een erf dat aan een openbaar of stromend water grenst, mag van het water gebruik maken tot bespoeling, tot drenking van vee of tot andere dergelijke doeleinden, mits hij daardoor aan eigenaars van andere erven geen hinder toebrengt in een mate of op een wijze die volgens artikel 162 van Boek 6 onrechtmatig is.
2. Betreft het een openbaar water, dan is het vorige lid slechts van toepassing voor zover de bestemming van het water zich er niet tegen verzet. *(Red: zie ook art. 14 bk 3 BW; artt. 27, 28, 37, 41 bk 5 BW; art. 168 bk 6 BW; art. 159 ONBW)*

### Artikel 41

Van de artikelen 38, 39 en 40 lid 1 kan bij verordening worden afgeweken.

### Artikel 42

1. Het is niet geoorloofd binnen de in lid 2 bepaalde afstand van de grenslijn van eens anders erf bomen, heesters of heggen te hebben, tenzij de eigenaar daartoe toestemming heeft gegeven of dat erf een openbare weg of een openbaar water is.
2. De in lid 1 bedoelde afstand bedraagt voor bomen twee meter te rekenen vanaf het midden van de voet van de boom en voor de heesters en heggen een halve meter, tenzij ingevolge een verordening of een plaatselijke gewoonte een kleinere afstand is toegelaten.
3. De nabuur kan zich niet verzetten tegen de aanwezigheid van bomen, heesters of heggen die niet hoger reiken dan de scheidsmuur tussen de erven.
4. Ter zake van een volgens dit artikel ongeoorloofde toestand is slechts vergoeding verschuldigd van de schade, ontstaan na het tijdstip waartegen tot opheffing van die toestand

is aangemaand. *(Red: zie ook artt. 13, 14, 17 lid 1 onder a, 314 bk 3 BW; art. 1 lid 2 bk 5 BW; art. 95 e.v. bk 6 BW; artt. 159, 161 ONBW)*

#### **Artikel 43**

Onder muur wordt in deze en de volgende titel verstaan iedere van steen, hout of andere daartoe geschikte stof vervaardigde, ondoorzichtige afsluiting. *(Red: zie ook artt. 62, 66 lid 3, 67, 68 bk 5 BW)*

#### **Artikel 44**

1. Indien een nabuur wiens beplantingen over eens anders erf heenhangen, ondanks aanmaning van de eigenaar van dit erf, nalaat het overhangende te verwijderen, kan laatstgenoemde eigenaar eigenmachtig het overhangende wegsnijden en zich toeëigenen.
2. Degene op wiens erf wortels van een ander erf doorschieten, mag deze voor zover ze doorgeschoten zijn weghakken en zich toeëigenen. *(Red: zie ook art. 113 bk 3 BW)*

#### **Artikel 45**

Vruchten die van de bomen van een erf op een naburig erf vallen, behoren aan hem wie de vruchten van dit laatste erf toekomen. *(Red: zie ook artt. 9, 80 bk 3 BW; artt. 17, 23 bk 5 BW)*

#### **Artikel 46**

De eigenaar van een erf kan te allen tijde van de eigenaar van het aangrenzende erf vorderen dat op de grens van hun erven behoorlijk waarneembare afpalingstekens gesteld of de bestaande zo nodig vernieuwd worden. De eigenaars dragen in de kosten hiervan voor gelijke delen bij. *(Red: zie ook artt. 1, 60 e.v. bk 5 BW; art. 159 ONBW)*

#### **Artikel 47**

1. Indien de loop van de grens tussen twee erven onzeker is, kan ieder der eigenaars te allen tijde vorderen dat de rechter de grens bepaalt.
2. In geval van onzekerheid waar de grens tussen twee erven ligt, geldt niet het wettelijk vermoeden dat de bezitter eigenaar is.
3. Bij het bepalen van de grens kan de rechter naar gelang van de omstandigheden het gebied waarover onzekerheid bestaat, in gelijkwaardige of ongelijkwaardige delen verdelen dan wel het in zijn geheel aan een der partijen toewijzen, al dan niet met toekenning van een schadevergoeding aan een der partijen. *(Red: zie ook artt. 119 lid 1, 218 bk 3 BW; art. 95 bk 5 BW; art. 159 ONBW; art. 126 lid 8 Rv)*

#### **Artikel 48**

De eigenaar van een erf is bevoegd dit af te sluiten. *(Red: zie ook artt. 21, 22 bk 5 BW)*

#### **Artikel 49**

1. Ieder der eigenaars van aangrenzende erven in een aaneengebouwd gedeelte van een gemeente kan te allen tijde vorderen dat de andere eigenaar ertoe meewerkt, dat op de grens van de erven een scheidsmuur van twee meter hoogte wordt opgericht, voor zover een verordening of een plaatselijke gewoonte de wijze of de hoogte der afscheiding niet anders regelt. De eigenaars dragen in de kosten van de afscheiding voor gelijke delen bij.
2. Het vorige lid is niet toepasselijk, indien een der erven een openbare weg of een openbaar water is. *(Red: zie ook artt. 62, 68 bk 5 BW; artt. 159, 161 ONBW)*

## **Artikel 50**

1. Tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, is het niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven.
2. De nabuur kan zich niet verzetten tegen de aanwezigheid van zodanige openingen of werken, indien zijn erf een openbare weg of een openbaar water is, indien zich tussen de erven openbare wegen of openbare wateren bevinden of indien het uitzicht niet verder reikt dan tot een binnen twee meter van de opening of het werk zich bevindende muur. Uit dezen hoofde geoorloofde openingen of werken blijven geoorloofd, ook nadat de erven hun openbare bestemming hebben verloren of de muur is gesloopt.
3. De in dit artikel bedoelde afstand wordt gemeten rechthoekig uit de buitenkant van de muur daar, waar de opening is gemaakt, of uit de buitenste naar het naburige erf gekeerde rand van het vooruitspringende werk tot aan de grenslijn der erven of de muur.
4. Wanneer de nabuur als gevolg van verjaring geen wegneming van een opening of werk meer kan vorderen, is hij verplicht binnen een afstand van twee meter daarvan geen gebouwen of werken aan te brengen die de eigenaar van het andere erf onredelijk zouden hinderen, behoudens voor zover zulk een gebouw of werk zich daar reeds op het tijdstip van de voltooiing van de verjaring bevond.
5. Ter zake van een volgens dit artikel ongeoorloofde toestand is slechts vergoeding verschuldigd van schade, ontstaan na het tijdstip waartegen opheffing van die toestand is aangemaand. *(Red: zie ook artt. 306, 314 bk 3 BW; artt. 159, 161 ONBW)*

## **Artikel 51**

In muren, staande binnen de in het vorige artikel aangegeven afstand, mogen steeds lichtopeningen worden gemaakt, mits zij van vaststaande en ondoorzichtige vensters worden voorzien. *(Red: zie ook artt. 159, 161 ONBW)*

## **Artikel 52**

1. Een eigenaar is verplicht de afdekking van zijn gebouwen en werken zodanig in te richten, dat daarvan het water niet op eens anders erf afloopt.
2. Afwatering op de openbare weg is geoorloofd, indien zij niet bij de wet of verordening verboden is. *(Red: zie ook art. 68 bk 5 BW)*

## **Artikel 53**

Een eigenaar is verplicht er voor te zorgen dat geen water of vuilnis van zijn erf in de goot van eens anders erf komt. *(Red: zie ook art. 68 bk 5 BW)*

## **Artikel 54**

1. Is een gebouw of werk ten dele op, boven of onder het erf van een ander gebouwd en zou de eigenaar van het gebouw of werk door wegneming van het uitstekende gedeelte onevenredig veel zwaarder benadeeld worden dan de eigenaar van het erf door handhaving daarvan, dan kan de eigenaar van het gebouw of werk te allen tijde vorderen dat hem tegen schadeloosstelling een erfdiensbaarheid tot het handhaven van de bestaande toestand wordt verleend of, ter keuze van de eigenaar van het erf, een daartoe benodigd gedeelte van het erf wordt overgedragen.
2. Het vorige lid is van overeenkomstige toepassing, wanneer een gebouw of werk na verloop van tijd over andermans erf is gaan overheulen.
3. De vorige leden zijn niet van toepassing, indien dit voortvloeit uit een op de wet of rechtshandeling gegronde verplichting tot het dulden van de bestaande toestand of indien de

eigenaar van het gebouw of werk ter zake van de bouw of zijn verkrijging kwade trouw of grove schuld verweten kan worden. *(Red: zie ook art. 13 bk 3 BW; artt. 21, 70 e.v. bk 5 BW; artt. 95 e.v., 252 bk 6 BW; artt. 159, 161 ONBW)*

#### **Artikel 55**

Indien door een dreigende instorting van een gebouw of werk een naburig erf in gevaar wordt gebracht, kan de eigenaar van dat erf te allen tijde vorderen dat maatregelen worden genomen teneinde het gevaar op te heffen. *(Red: zie ook art. 174 bk 6 BW; art. 126 lid 8 Rv)*

#### **Artikel 56**

Wanneer het voor het verrichten van werkzaamheden ten behoeve van een onroerende zaak noodzakelijk is van een andere onroerende zaak tijdelijk gebruik te maken, is de eigenaar van deze zaak gehouden dit na behoorlijke kennisgeving en tegen schadeloosstelling toe te staan, tenzij er voor deze eigenaar gewichtige redenen bestaan dit gebruik te weigeren of tot een later tijdstip te doen uitstellen. *(Red: zie ook art. 95 bk 3 BW; art. 95 e.v. bk 6 BW)*

#### **Artikel 57**

1. De eigenaar van een erf dat geen behoorlijke toegang heeft tot een openbare weg of een openbaar vaarwater, kan van de eigenaars van de naburige erven te allen tijde aanwijzing van een noodweg ten dienste van zijn erf vorderen tegen vooraf te betalen of te verzekeren vergoeding van de schade welke hun door die noodweg wordt berokkend.
2. Indien zich na de aanwijzing van de noodweg onvoorziene omstandigheden voordoen, waardoor die weg een grotere last aan de eigenaar van het erf veroorzaakt dan waarmee bij het bepalen van de in lid 1 bedoelde vergoeding was gerekend, kan de rechter het bedrag van de vergoeding verhogen.
3. Bij de aanwijzing van de noodweg wordt rekening gehouden met het belang van het ingesloten erf, dat langs die weg de openbare weg of het openbare water zo snel mogelijk kan worden bereikt, en met het belang van de bezwaarde erven om zo weinig mogelijk overlast van die weg te ondervinden. Is een erf van de openbare weg afgesloten geraakt, doordat het ten gevolge van een rechtshandeling een andere eigenaar heeft gekregen dan een vroeger daarmee verenigd gedeelte dat aan de openbare weg grenst of een behoorlijke toegang daartoe heeft, dan komt dit afgescheiden gedeelte het eerst voor de belasting met een noodweg in aanmerking.
4. Wanneer een wijziging in de plaatselijke omstandigheden dat wenselijk maakt, kan een noodweg op vordering van een onmiddellijk belanghebbende eigenaar worden verlegd.
5. Een noodweg vervalst, hoelang hij ook heeft bestaan, zodra hij niet meer nodig is. *(Red: zie ook art. 258 bk 6 BW)*

#### **Artikel 58**

1. De eigenaar van een erf die water dat elders te zijner beschikking staat, door een leiding wil aanvoeren, kan tegen vooraf te betalen of te verzekeren schadevergoeding van de eigenaars der naburige erven vorderen te gedogen dat deze leiding door of over hun erven gaat.
2. De laatste vier leden van het vorige artikel vinden daarbij overeenkomstige toepassing. *(Red: zie ook art. 20 bk 5 BW)*

#### **Artikel 59**

1. Wanneer de grens van twee erven in de lengterichting onder een niet bevaarbaar stromend water, een sloot, gracht of dergelijke watergang doorloopt, heeft de eigenaar van elk dier erven met betrekking tot die watergang in zijn gehele breedte dezelfde bevoegdheden en

verplichtingen als een mede-eigenaar. Iedere eigenaar is verplicht de op zijn erf gelegen kant van het water, de sloot, de gracht of de watergang te onderhouden.

2. Iedere eigenaar is gerechtigd en verplicht hetgeen tot onderhoud daaruit wordt verwijderd, voor zijn deel op zijn erf te ontvangen.

3. Een door de eigenaars overeengekomen afwijkende regeling is ook bindend voor hun rechtverkrijgenden. *(Red: zie ook artt. 17 lid 1, 168 e.v. bk 3 Bw; artt. 159, 161 ONBW)*

## **Titel 5. Mandeligheid**

### **Artikel 60**

Mandeligheid ontstaat, wanneer een onroerende zaak gemeenschappelijk eigendom is van de eigenaars van twee of meer erven en door hen tot gemeenschappelijk nut van die erven wordt bestemd bij een tussen hun opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving daarvan in de openbare registers. *(Red: zie ook artt. 3, 7, 16, 17 lid 1 onder a, 80, 89, 166 e.v. bk 3 BW; art. 75 bk 5 BW; art. 162 ONBW)*

### **Artikel 61**

1. Mandeligheid die is ontstaan ingevolge het vorige artikel, eindigt:

a. wanneer de gemeenschap eindigt;

b. wanneer de bestemming van de zaak tot gemeenschappelijk nut van de erven wordt opgeheven bij een tussen de mede-eigenaars opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving daarvan in de openbare registers;

c. zodra het nut van de zaak voor elk van de erven is geëindigd.

2. Het feit dat het nut van de zaak voor elk van de erven is geëindigd, kan in de openbare registers worden ingeschreven. *(Red: zie ook artt. 16, 17 lid 1, 89, 186 lid 2 bk 3 BW)*

### **Artikel 62**

1. Een vrijstaande scheidsmuur, een hek of een heg is gemeenschappelijk eigendom en mandelig, indien de grens van twee erven die aan verschillende eigenaars toebehoren, er in de lengterichting onderdoor loopt.

2. De scheidsmuur die twee gebouwen of werken, welke aan verschillende eigenaars toebehoren, gemeen hebben, is eveneens gemeenschappelijk eigendom en mandelig. *(Red: zie ook art. 20 bk 5 BW; art. 162 ONBW)*

### **Artikel 63**

1. Het recht op een mandelige zaak kan niet worden gescheiden van de eigendom der erven.

2. Een vordering tot verdeling van een mandelige zaak is uitgesloten. *(Red: zie ook artt. 7, 82, 178, 182 bk 3 BW)*

### **Artikel 64**

Mandeligheid brengt mede dat ieder mede-eigenaar aan de overige mede-eigenaars toegang tot de mandelige zaak moet geven. *(Red: zie ook artt. 21, 22, 48 bk 5 BW)*

### **Artikel 65**

Mandelige zaken moeten op kosten van alle mede-eigenaars worden onderhouden, gereinigd en, indien nodig, vernieuwd. *(Red: zie ook artt. 170, 172 bk 3 BW; artt. 46, 49 bk 5 BW)*

### **Artikel 66**

1. Een mede-eigenaar van een mandelige zaak kan zijn aandeel in die zaak ook afzonderlijk van zijn erf aan de overige mede-eigenaars overdragen.
2. Indien een mede-eigenaar hiertoe op zijn kosten wil overgaan uit hoofde van de lasten van onderhoud, reiniging en vernieuwing in de toekomst, zijn de overige mede-eigenaars gehouden tot die overdracht mede te werken, mits hij hun zo nodig een recht van opstal of erfdienstbaarheid verleent, waardoor zij met betrekking tot de zaak hun rechten kunnen blijven uitoefenen.
3. De vorige leden zijn niet van toepassing op een muur die twee gebouwen of werken gemeen hebben, noch op een muur, hek of heg waardoor twee erven in een aaneengebouwd gedeelte van een gemeente van elkaar worden gescheiden. *(Red: zie ook artt. 84, 89, 96, 122, 176 lid 2, 224 bk 3 BW; artt. 82, 101 bk 5 BW; art. 208 bk 6 BW)*

### **Artikel 67**

1. Iedere mede-eigenaar mag tegen de mandelige scheidsmuur aanbouwen en daarin tot op de helft der dikte balken, ribben, ankers en andere werken aanbrengen, mits hij aan de muur en aan de door de muur bevoegdelyk daarmee verbonden werken geen nadeel toebrengt.
2. Behalve in noodgevallen kan een mede-eigenaar vorderen dat, vóór de andere mede-eigenaar begint met aanbrengen van het werk, deskundigen zullen vaststellen op welke wijze dit kan geschieden zonder nadeel voor de muur of voor bevoegd aangebrachte werken van de eerst vermelde eigenaar. *(Red: zie ook art. 55 bk 5 BW)*

### **Artikel 68**

Iedere mede-eigenaar mag op de mandelige scheidsmuur tot op de helft der dikte een goot aanleggen, mits het water niet op het erf van de andere mede-eigenaar uitloost. *(Red: zie ook artt. 38, 52 lid 1 bk 5 BW)*

### **Artikel 69**

De artikelen 64, 65, 66 lid 2, 67 en 68 vinden geen toepassing voorzover een overeenkomstig artikel 168 van boek 3 getroffen regeling anders bepaalt.