



UC Leuven
Limburg
MOVING MINDS

Academiejaar 2020-2021

Scriptie voorgedragen door:

Kathleen Lathouwers

R0763823

De leer van de burenhinder versus buitencontractuele aansprakelijkheid: dringt een monistische benadering naar voren?

In het licht van recente ontwikkelingen

Tot het behalen van het diploma van Bachelor in het Bedrijfsmanagement

Afstudeerrichting: **Rechtspraak**

UCLL-coach: E. Verhaegen

Academiejaar 2020-2021

Scriptie voorgedragen door:

Kathleen Lathouwers

R0763823

De leer van de burenhinder versus buitencontractuele aansprakelijkheid: dringt een monistische benadering naar voren?

In het licht van recente ontwikkelingen

Tot het behalen van het diploma van Bachelor in het Bedrijfsmanagement

Afstudeerrichting: **Rechtspraak**

UCLL-coach: E. Verhaegen

Openbaarheid bachelorproef¹

Geachte mevrouw, Geachte heer,

Binnen elke opleiding aan hogeschool UC Leuven-Limburg vormt de bachelorproef het sluitstuk van de opleiding tot professionele bachelor.

In het Onderwijs- en Examenreglement (OER)² is in art. 151 "Auteursrecht" het moreel recht van de student als auteur van dit werk vastgelegd. In de "Bijzondere bepalingen", OER art. 152, wordt gestipuleerd dat elke student zijn/haar bachelorproef moet indienen ter archivering. Daarmee verleent hij de hogeschool gratis de onvoorwaardelijke toelating om de volledige bachelorproef te archiveren in het (elektronisch) archief van de hogeschool en het werk via internet toegankelijk te maken voor mogelijk geïnteresseerden. Dit alles in het kader van onderwijsdoeleinden en kwaliteitszorg.

Met het oog op de vertrouwelijkheid van bepaalde gegevens kan een **aanvraag tot geheimhouding³** ingediend worden. Indien u als externe partij (bvb. stagebedrijf of -instelling) dergelijke aanvraag indient, vragen wij u deze aanvraag hieronder duidelijk te motiveren. Dergelijke aanvraag heeft uiteindelijk tot gevolg dat studenten hierdoor vaak worden uitgesloten voor prijzen of wedstrijden georganiseerd door beroepsverenigingen als beloning voor beste stage/eindwerk.

De digitale bachelorproef wordt bij een aanvraag tot geheimhouding in de gesloten archieven van de bibliotheek bewaard, er zal dan geen informatie betreffende dit rapport online verschijnen.

Om misverstanden te vermijden moeten **alle** studenten die hun bachelorproef presenteren, dit blad, **ingevuld en ondertekend**, bezorgen aan de stage begeleider, dus ook bij akkoord! De deadline voor het indienen van dit document wordt medegedeeld via de gebruikelijke kanalen binnen de opleiding.

Met dank voor uw medewerking.

Gedeelte altijd in te vullen door de student:

Naam van de student(e) **Kathleen Lathouwers**

Referentie⁴: /

Titel van de bachelorproef: **De leer van de burenhinder versus buitencontractuele aansprakelijkheid: dringt een monistische benadering naar voren?**

Gedeelte in te vullen door de externe organisatie⁵ die geheimhouding vraagt:

- Er rust geen geheimhouding op de bachelorproef.
- De bachelorproef bevat gegevens van vertrouwelijke aard⁶ en mag bijgevolg niet gepubliceerd worden.
- De stageplaats vraagt geheimhouding van de bachelorproef aan voor ... jaren .
(Aantal jaren verplicht in te vullen. Indien onbepaalde geheimhouding: 99).
Vul hieronder de op de stageplaats betreffende gegevens in.

Ondergetekende (voornaam en naam) **Johan Mouraert**

Functie: **ADVOCaat - RECHTSPRAKER**

Naam promotor⁷: **Ellie Verhaegen**

Bedrijf/instelling: **C.V.B.A. Lathouwers ADVOCATENKANTOOR**

Handtekening + datum

27/05/2021

¹ Met bachelorproef wordt het schriftelijke werkstuk of eindwerk bedoeld, in welke vorm dan ook.

Mogelijke vorm: scriptie, artikel, actieonderzoek, stageverslag, projectrapport,...

² Terug te vinden op het UCLL-intranet > Onderwijs > Onderwijs- en examenreglement of op UCLL-website.

³ Mogelijke synoniemen voor geheimhouding: embargo, vertrouwelijk.

⁴ Unieke code die toegekend is aan de bachelorproef. Enkel invullen indien aanwezig.

⁵ Voorbeelden: stageplaats of projectinstelling (...)

⁶ Mogelijke gegevens van vertrouwelijke aard: bedrijfsprocessen, namen van patiënten, ...

⁷ Mogelijke synoniemen voor promotor: mentor, stagementor, externe begeleider, stagebegeleider, Enkel in te vullen indien verschillend van ondergetekende.

Woord vooraf

In het kader van mijn opleiding Bedrijfsmanagement, met afstudeerrichting rechtspraktijk aan de hogeschool UC Leuven-Limburg, maakt deze bachelorproef een belangrijk onderdeel uit tot het behalen van mijn diploma.

Met deze bachelorproef heb ik de kans gekregen om mij op het terrein van het nieuwe goederenrecht te begeven, evenals mijn kritisch denken in een nieuw daglicht te plaatsen. De fascinatie voor het goederen- en verbintenissenrecht is ontstaan in de uiterst interessante hoorcolleges van gewoon hoogleraar Vincent Sagaert, uit wiens boeken en bijdragen veel inspiratie werd gehaald voor deze bachelorproef, alsook in de hoorcolleges van hoogleraar Ilse Samoy, die op een duidelijke manier en met veel enthousiasme het verbintenissenrecht wist uiteen te zetten. Dit heeft er mede toe geleid dat ik heb gekozen voor de burenhinderleer als mijn bachelorproefonderwerp.

Deze bachelorproef omvat de verschillende rechtsgronden waarop de buur, die hinder ondervindt, zijn rechtsvordering kan steunen, meer bepaald de vraag of het werkelijk zinvol en praktisch is om de burger verschillende opties te bieden of dat een monistische benadering meer rechtszekerheid en duidelijkheid biedt voor zowel de rechtszoekende als de (vrede)rechter.

De doelgroep van deze bachelorproef zal dan ook voornamelijk bestaan uit rechtsgeleerden en iedereen die geïnteresseerd is in het recht en de actualiteit ervan.

In eerste instantie wil ik de gelegenheid nemen om mijn UCLL-coach, mevrouw Ellie Verhaegen, alsook mijn stagebegeleiders, meester Cindy Penninck en meester Johan Mommaerts, te bedanken voor de waardevolle feedback alsook voor de geweldige begeleiding in dit hele proces en voor alle kansen die zij mij hebben gegeven. Mijn leergierigheid had tot gevolg dat ik met veel vragen zat en zij stonden steeds paraat om hier met enthousiasme een antwoord op te bieden en mij te helpen. Bovendien wil ik hen bedanken om mijn bachelorproef te willen nalezen en mij bij te sturen waar nodig, alsook om de juiste inzichten te geven en suggesties aan te brengen waar mogelijk was.

Tevens wil ik graag mijn studiebegeleider, mevrouw De Graeve bedanken om mij met open armen te ontvangen en voor de goede ondersteuning bij het opstellen van mijn individueel studietraject nadat ik een wissel maakte van de studie rechten naar rechtspraktijk. Zij overtuigde mij van mijn capaciteiten en moedigde mij aan om ervoor te gaan.

Tot slot mogen mijn collega's ook niet ontbreken in dit dankwoord, zowel mijn collega's op mijn stageplaats als mijn medestudenten op UC Leuven-Limburg. Ze steunden mij steeds en ook bij hen kon ik terecht voor mijn vragen.

Het is een zeer aangename en leerrijke periode geweest waar ik met een grote glimlach op terug kan kijken en mijn fascinatie voor het recht is dan ook de reden waarom ik ervoor gekozen heb hierna een rechtenstudie terug aan te vatten.

Ik wens u veel leesplezier.

Abstract

Aanstaande september zal het nieuwe goederenrecht met boek 3 in werking treden. In deze vernieuwde wetgeving heeft de wetgever een wettelijk kader geschepd voor burenelaties, waaronder het leerstuk van de burenhinder en werden aan dit hoofdstuk enkele nieuwigheden toegevoegd.

Bij het ontwerpen van wetsartikelen 3.101 en 3.102 NBW steunde de wetgever zich voornamelijk op bestaande principes, gefundeerd op de jurisprudentie en doctrine. Het uitgangspunt blijft hetzelfde, met name dat iedere eigenaar een recht heeft op het gebruik en genot van hun onroerend goed. Opdat de burenhinderleer kan worden toegepast, zal zoals eerder al werd bepaald, sprake moeten zijn van naburige eigenaars waarvan één van de burenen bovenmatige hinder oplegt aan het onroerend goed van de andere buur en deze hinder ook toerekenbaar is aan de hinderveroorzaker.

Wanneer het geschapen evenwicht wordt geschonden, heeft de wetgever in artikel 3.101, §2 NBW remedies voorzien. Een 'passende en billijke compensatie' moet nu plaatsmaken voor specifieke maatregelen die de rechter cumulatief kan opleggen.

De wetgever heeft in de nieuwe wet ervoor gekozen om in een preventieve fase de eigenaar of gebruiker van een onroerend goed een vordering te kunnen laten instellen opdat er preventieve maatregelen worden genomen. Hier is de voorwaarde aan verbonden dat er moet worden aangetoond dat er ernstige en manifeste risico's inzake veiligheid, gezondheid of vervuiling ten aanzien van dit goed zijn.

Naast de rechtsgrond gesteund op artikel 3.101 NBW, kan een geschil inzake burenhinder ook berusten op de foutaansprakelijkheid vervat in artikel 1382 BW en aansprakelijkheid voor gebrekkige zaken. De aansprakelijkheid voor eigen fout biedt voor de buur die hinder heeft ondervonden een integrale schadevergoeding indien de elementen fout en schade worden bewezen, alsook het oorzakelijk verband tussen de fout en schade. Echter moet hier een nuance worden voorzien, namelijk dat artikel 544 oud BW, en aldus logischerwijs nieuw artikel 3.101 BW, ook een fout kunnen uitmaken waardoor ook een vordering gesteund op dit artikel een integrale schadevergoeding kan uitmaken. Hetzelfde geldt voor artikel 1384, lid 1 BW, alleen valt hier het component 'fout' weg.

Er is echter onenigheid over de praktische toepassing van een rechtsregel. Er zijn meerdere rechtsgronden voorzien, maar de rechter doet vaak dezelfde uitspraak ongeacht de rechtsgrond. Door begrippen als toerekenbaarheid, een vereiste bij burenhinder, en lichtste fout vervaagt de grens tussen de leer van de burenhinder en de foutaansprakelijkheid.

Wie er zich van bewust is dat zijn gebruik of genot abnormale hinder veroorzaakt, kan maar moeilijk voorhouden dat hij zich gedraagt naar de norm van artikel 3.101 NBW en dreigt tegelijk de grens van artikel 1382 BW te overschrijden. Maar zelfs als de hinder onopzettelijk wordt aangericht, is de foutaansprakelijkheid dichtbij. In de rechtspraak over de foutaansprakelijkheid is immers al vaker gebleken dat de materiële overtreding van een wettelijke bepaling in wezen een fout is die leidt tot de toepassing van artikel 1382 BW, mits die overtreding wetens en willens is begaan.

De grens tussen de evenwichtsleer en de foutaansprakelijkheid lijkt aldus meer en meer te vervagen. Het is dus van belang dat de benadeelde van abnormale hinder de grondslag van zijn vordering goed omschrijft, temeer omdat een toepassing van de nieuwe evenwichtsleer de rechter de keuze laat tussen drie soorten compensatoire maatregelen die hij toepassend acht, terwijl bij een schending van artikel 1382 BW de vergoeding van de integrale schade toch de norm is.

Het debat voor de conceptuele grondslag van de evenwichtsleer is aldus geopend ondanks de recentelijke wijziging in de wet. De rechtspraak heeft aan deze kritieken tot nog toe geen gevolg gegeven.

goederenrecht – burenhinder – hinder uit nabuurschap – rechtsgronden – foutaansprakelijkheid

Inhoudsopgave

WOORD VOORAF	5
ABSTRACT.....	6
INHOUDSOPGAVE.....	7
INLEIDING.....	8
1. DE RECHTSFIGUUR 'BURENHINDER'	8
1.1. HET BEGRIIP BURENHINDER.....	8
1.2. VEREISTEN VOOR BOVENMATIGE BURENHINDER.....	9
1.2.1. Nabuurschap in de juridische zin.....	9
1.2.2. Bovenmatigheid van de hinder.....	10
1.2.3. Toerekenbaarheidsvereiste.....	11
1.3. PROCEDURELE ASPECTEN	12
1.3.1. De rol van de rechter	12
1.3.2. Verschillende mogelijke rechtsgronden	13
1.3.3. Verjaring	13
1.4. REMEDIES	14
1.5. PREVENTIEVE ACTIEMOGELIJKHEID	15
2. BUITENCONTRACTUELE AANSPRAKELIJKHEID.....	17
2.1. FOUTAANSPRAKELIJKHEID	17
2.1.1. Begrip.....	17
2.1.2. Voorwaarden	18
2.1.3. Remedies	19
2.2. FOUTLOZE AANSPRAKELIJKHEID	20
2.2.1. Begrip.....	20
2.2.2. Voorwaarden	21
2.2.3. Remedies	21
3. DE VERHOUDING TUSSEN BURENHINDER EN BUITENCONTRACTUELE AANSPRAKELIJKHEID	23
3.1. GELIJKENISSEN	23
3.2. VERSCHILLEN	24
3.3. BURENHINDER ONDERHEVIG AAN BUITENCONTRACTUELE AANSPRAKELIJKHEID?.....	25
3.4. HET NUT VAN VERSCHILLENDE RECHTSGRONDEN	26
CONCLUSIE.....	29
BIBLIOGRAFIE.....	30
WETGEVING.....	30
RECHTSPRAAK	30
RECHTSLEER	31

Inleiding

Het goederenrecht, en in het bijzonder de procedures met betrekking tot burenerhoudingen, is prominent aanwezig in de hedendaagse maatschappij en heeft regelmatig een even aanzienlijke draagwijdte als bij familiale conflicten. Door hoogbouw en concentratie van het wonen, is de mogelijkheid tot hinder aldus exponentieel toegenomen. Echter stamde het goederenrecht nog uit de tijd van Napoleon en kwam hierdoor de rechtszekerheid in verscheidene kwesties in het gedrang. Een modernisering van deze bepalingen drong zich derhalve op. Voorheen was de materie aangaande bovenmatige hinder aldus niet meer dan een theorie die geleidelijk aan in de marge van het recht werd ontwikkeld, via jurisprudentiële oplossingen die in de praktijk ingang vonden. De hervorming tot het goederenrecht, geïnspireerd op het Nederlandse recht, werd eind januari 2020 door de Kamer van Volksvertegenwoordigers goedgekeurd en zal in principe in werking treden op 1 september 2021.

In deze hervorming werden een aantal elementen en rechtsfiguren gebundeld en dit heeft er toe geleid dat er nu ook een wettelijke basis voorzien is voor burenerelaties met in het bijzonder bovenmatige burenhinder, waar hier voorheen werd teruggevallen op het algemene artikel van eigendom, alsook werd er veel rechtspraak gecreëerd zoals de bekende Kanaal- en Schoorsteenarresten van 6 april 1960 waar voor het eerst teruggevallen werd op artikel 544 oud BW aangaande conflicten tussen burener. Een van de nieuwigheden die de wetgever heeft voorzien, is de mogelijkheid om preventief actie te ondernemen. Indien het evenwicht tussen de burener alsnog wordt verstoord en dit tot een geschil leidt, dan heeft de wetgever erin voorzien dat er meer transparantie is en de procedure toegankelijker is voor de rechtzoekende alsook voor de vrederechter.

In het eerste hoofdstuk wordt de rechtsfiguur burenhinder besproken in het kader van het nieuwe goederenrecht, en zal ik bij gelegenheid een kritische noot toevoegen. Dit deel wordt theoretisch benaderd waarbij de voornaamste juridische concepten en wijzigingen worden toegelicht. Zo tracht ik een antwoord te vinden op de eerste deelvraag: welke impact heeft het hervormde goederenrecht op bovenmatige burenhinder en is het vastleggen van een wettelijke grondslag voor de burenhinderleer een goede zaak?

Ook het buitencontractuele aansprakelijkheidsrecht wordt in een nieuw jasje gestoken. Waar er nu enkele artikelen voorzien zijn die het kader vormen van buitencontractuele aansprakelijkheid, zal dit bij de wetswijziging plaats moeten maken voor een uitgebreide uitzetting in een nieuw hoofdstuk in het Burgerlijk Wetboek. Dit was ook wel aan de orde vermits het gaat om een complexe materie, die veel rechtsonzekerheid met zich meebrengt. Omwille van het feit dat de hervormingsplannen nog volop in gang zijn, zal in deze bachelorproef voornamelijk nog verwezen worden naar artikel 1382 en artikel 1384, lid 1 van het huidige Burgerlijk Wetboek. Deze rechtsgronden worden voornamelijk in het tweede hoofdstuk besproken en maken deel uit van het keuzerecht van de burger waarop de vordering kan worden gesteund inzake burenhinder. Door de uiteenzetting van de mogelijke rechtsgronden zal er duidelijkheid komen op de vraag of deze in wezen niet zo verschillend zijn als in eerste instantie lijkt.

De analyse van bovenstaande rechtsgronden zal ertoe leiden dat het laatste hoofdstuk ook het belangrijkste hoofdstuk uitmaakt van deze bachelorproef. De verschillen en gelijkenissen tussen de burenhinderleer, de foutaansprakelijkheid op grond van artikel 1382 BW en de foutloze aansprakelijkheid overeenkomstig artikel 1384, lid 1 BW worden uiteengezet en met elkaar vergeleken. Tevens zal onderzocht worden of een vordering op basis van de evenwichtsléer subsidiair, en dus onderworpen, is ten aanzien van een vordering ingesteld op grond van de foutaansprakelijkheid. Tot slot is er een laatste deelvraag die ertoe zal bijdragen om een antwoord te vormen op de rechtsvraag, namelijk of de rechter een vordering kan verwerpen door bij de verschillende rechtsgronden naar elkaar te verwijzen. Bovenstaande deelvragen maken onderdeel uit van de rechtsvraag namelijk, "De leer van de burenhinder versus buitencontractuele aansprakelijkheid: dringt een monistische benadering op?". Dit komt erop neer dat er zal worden nagegaan welk nut het heeft van het naast elkaar bestaan van verschillende rechtsgronden en of dit niet overbodig is, meer nog, leidt dit niet tot rechtsonzekerheid?

1. De rechtsfiguur 'Burenhinder'

Alvorens over te schakelen naar de essentie van deze uiteenzetting, is het noodzakelijk om een duidelijk en veeleer theoretisch kader te schetsen over de verschillende mogelijke rechtsgronden voor burenhinder.

In dit eerste hoofdstuk worden de algemene krachtlijnen van de rechtsfiguur burenhinder onder het nieuwe recht behandeld. Dit houdt in dat er een antwoord zal worden geboden op de vraag wat de evenwichtsleer, oftewel burenhinderleer, inhoudt en welke recente wijzigingen er zijn doorgevoerd. Derhalve zal ik van start gaan met een begripsomschrijving en wordt nadien dieper ingegaan op de vereisten voor bovenmatige burenhinder. Vervolgens wordt stilgestaan bij de procedurele aspecten van de evenwichtsleer en welke remedies voorzien zijn. Ten slotte komt een nieuwigheid aanbod, namelijk de preventieve mogelijkheid om actie te ondernemen tegen bovenmatige burenhinder. Uit deze synthese zal naar voren komen of het vastleggen van een wettelijke grondslag voor de burenhinderleer een goede zaak uitmaakt.

1.1. Het begrip burenhinder

De jurisprudentie en eveneens de doctrine hebben in de loop der tijd het leerstuk van de burenhinder op touw gezet. Een wettelijke regeling en aldus een weerspiegeling en coördinatie van de bestaande rechtspraak, heeft daarbij lang op zich laten wachten. Echter recentelijk heeft de wetgever, met het oog op integratie, ervoor gekozen de evolutie van deze principes wettelijk te verankeren in artikel 3:101 en volgende van het nieuwe Burgerlijk Wetboek.¹ Het wetsontwerp houdende Boek 3 "Goederen" in het nieuw Burgerlijk Wetboek werd in de plenaire zitting van de Kamer op 31 januari 2020 dan ook unaniem aangenomen.² Toch heeft de wetgever de jurisprudentie van de hoven en rechtbanken niet in al haar nuances en details willen weergeven, uit vrees de tekst buitensporig lang te maken. Dit standpunt heeft geleid tot een beknopte wetgevingstekst, die in twee dicht op elkaar staande artikelen is verrat.³

In titel V van Boek 3 "Goederen" NBW voorziet de wetgever een duidelijke formulering van bovenmatige burenhinder. Bij het begrip burenhinder is het vooral van belang hoe de burens zich gedragen ten opzichte van elkaar. Er wordt verwacht dat burens elkaars nabijheid verdragen. Dit houdt in dat iedere eigenaar een gelijk recht heeft op het gebruik en genot van zijn onroerend goed zonder elkaar ongemakken te bezorgen en aldus is het de bedoeling om het bestaande evenwicht tussen naburige erven te trachten te behouden. De wetgever heeft hier onbedoeld, door het creëren van een grondslag voor de burenhindertheorie, een zekere gedragsnorm voorzien en aldus een beperking van het eigendomsrecht *in se*, ondanks de weglating van het woord 'moeten' ter voorkoming van de interpretatie dat schuld een vereiste zou zijn om van een buurtverstoring te kunnen spreken.⁴

Zowel in artikel 15 van de Grondwet als in artikel 1 van het Eerste aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag tot Bescherming van de Rechten van de Mens en de Fundamentele Vrijheden wordt de nadruk gelegd op het ongestoorde genot van ieders eigendom. De wetgever voorziet hierbij een niet-exhaustieve lijst, tevens af te leiden uit het inleidend woord "zoals", met een aantal wettelijke criteria die moeten uitmaken wanneer er sprake is van bovenmatige burenhinder.⁵

Art. 3.101, paragraaf 3 van het nieuw Burgerlijk Wetboek stipuleert dat het toepassingsgebied betrekking heeft op burens in de ruimste zin van het woord. Dit impliceert dat iedere natuurlijke persoon ingevolge een persoonlijk dan wel een zakelijk recht, krachtens de wet of door een overeenkomst, beschikt over een attribuut van het

¹ MvT, *Parl.St.* Kamer 2019-20, nr. 55-0173/1, 4.

² MvT, *Parl.St.* Kamer 2018-19, nr. 54-3348/1.

³ N. BERNARD en V. DEFRAITEUR, *Le droit des biens après la réforme de 2020*, Limal, Anthemis, 2020, 486-487.

⁴ MvT, *Parl.St.* Kamer 2019-20, nr. 55-0173/1, 186.

⁵ Art. 3.101, §1 NBW; B. VAN BAEVEGHEM, *Het nieuwe goederenrecht*, Mortsels, Intersentia, 2021, 330.

eigendomsrecht, wordt geïllustreerd.⁶ Ondanks het wetsartikel verduidelijkt dat alle hinder voortvloeiend uit werkzaamheden geacht wordt toerekenbaar te zijn, worden architecten en aannemers hier niet toe gerekend en vallen ze buiten het toepassingsgebied.⁷

Het evenwicht kan verbroken worden zonder dat er in principe enig foutief of onzorgvuldig handelen aan te pas moet komen. Dit impliceert dat de buur die een bovenmatige hinder creëert voor de andere buur, gehouden is om het verstoorde evenwicht te herstellen.⁸ Hiervoor heeft de wetgever drie mogelijke sancties voorzien ten voordele van de benadeelde indien de procedure tot bovenmatige burenhinder wordt ingeleid op grond van de evenwichtslaar en beoogt het verbroken evenwicht te herstellen. Deze worden verder in dit hoofdstuk nog besproken.⁹

1.2. Vereisten voor bovenmatige burenhinder

De wetgever heeft voorzien dat het nieuwe goederenrecht voornamelijk van aanvullend recht is. Echter zijn definities logischerwijs van dwingend recht en vallen deze buiten de voorziene regel van aanvullend recht. De definitie van de burenhinderleer geregeld in artikel 3.101, §1 nieuw Burgerlijk Wetboek omvat enkele wettelijke beoordelingscriteria om de abnormaliteit van de hinder te bepalen waardoor het evenwicht tussen de burenhinder wordt verstoord.

Vooraleer kan worden vastgesteld dat het geschapen evenwicht is geschonden en er aldus sprake is van bovenmatige burenhinder, zou de feitenrechter in eerste instantie moeten nagaan wat dit "evenwicht" inhoudt en vervolgens op een correcte wijze motiveren in welke mate het evenwicht is geschonden.¹⁰

1.2.1. Nabuurschap in de juridische zin

Zoals de definitie van de burenhinderleer bepaalt heeft deze leer betrekking op burenhinder in de ruimste zin van het woord en wordt er niet specifiek afgebakend wat onder het woord 'burenhinder' wordt begrepen. Een Cassatiearrest van 1974¹¹ en later bevestigd in verschillende vonnissen¹², bepaalde dat indien een of beide aangrenzende onroerende goederen onderworpen zijn aan een recht ten gunste van een derde die een eigenschap van het eigendomsrecht bezit, de burenhinderleer op deze derde van toepassing is, voor zover de verstoring wordt veroorzaakt door de uitoefening van de eigenschap en hem kan worden toegerekend.¹³ Met de term "derde die een eigendomsrecht heeft" wordt zowel de houder van een zakelijk als van een persoonlijk recht bedoeld, ongeacht of de derde de veroorzaker dan wel het slachtoffer is van de overlast.¹⁴ Het kan aldus betrekking hebben op onder andere een huurder, maar ook een bruiklenaar of vruchtgebruiker. In latere arresten werd dit begrip uitgebreid waardoor het zakelijke of persoonlijke recht op een onroerend goed krachtens de wet dan wel overeenkomstig een contract verkregen kan worden.¹⁵ Dit werd ook voorzien in het nieuwe goederenrecht.¹⁶

⁶ G. DEGEEST, "Burenhinder of buitencontractuele aansprakelijkheid", *NJW* 2021, afl. 434, 30.

⁷ MvT, *Parl.St.* Kamer 2019-20, nr. 55-0173/1, 187.

⁸ Art. 3.101, §2 BW; J. MALEKZADEM en M. SLEUTJES, "Inleiding tot hervorming van het goederenrecht", *T.Vred.* 2021, nr. 1-2, 22.

⁹ Art. 3.101, §2 BW.

¹⁰ Cass. 4 december 2008, *JLMB* 2009, afl. 10, 446, noot N. VAN DAMME; B. VAN BAEVEGHEM, *Het nieuwe goederenrecht*, Morsel, Intersentia, 2021, 334.

¹¹ Cass. 10 januari 1974, Arr.Cass. 1974, 520.

¹² Vred. Fontaine-l'Évêque 28 februari 2019, *T.Vred.* 2019, afl. 9-10, 524.

¹³ Cass. 5 december 2016, AR C.16.0150.N, (Oosterlinck Motors bvba / Schorredijk nv), *TBO* 2017, afl. 2, 146.

¹⁴ MvT, *Parl.St.* Kamer 2019-20, nr. 55-0173/1, 188; Cass. 10 januari 1974, *RW* 1973-74, 1541; A. WYLLEMAN en J. BAECK, *Goederenrecht*, Brugge, die Keure, 2021, 61.

¹⁵ Brussel 14 juni 2016, nr. 2012/AR/911, *Res.Jur.Imm.* 2017, afl. 2, 135.

¹⁶ MvT. *Parl.St.* Kamer 2019-20, nr. 55-0173/1, 186.

Dat buren zich in elkaars nabijheid bevinden mag bovendien extensief worden begrepen. In sommige specifieke gevallen kan burenhinder spelen tussen buren die zich desnoods kilometers van elkaar bevinden. De nodige hoedanigheid en het vereiste belang is vereist om voor zijn belangen op te komen.¹⁷

Iemand kan het beschikkingsrecht over een attribuut van het eigendomsrecht verliezen wanneer het eigendom onrechtmatig bezet wordt zonder recht of titel. De vordering tot vergoeding van de hinder kan dan niet meer ingesteld worden op grond van de burenhinderleer, behalve indien de schadeverwekker buur was op het ogenblik dat de hinder zich voordeed. Echter is het steeds mogelijk om een vordering in te stellen op basis van de foutaansprakelijkheid.¹⁸

1.2.2. Bovenmatigheid van de hinder

Niet iedere vorm van hinder kan als bovenmatige hinder gekwalificeerd worden en maakt een feitelijke vraag uit die *in concreto* beoordeeld moet worden door de hoven en rechtbanken. De buren moeten in zekere mate lasten tolereren van elkaar. Het is immers bekend dat nabuurschap, omdat het een samenleven in nabijheid impliceert, noodzakelijkerwijs een bron van bepaalde ongemakken is. Deze vormen de norm en tegelijkertijd de drempel van wat aanvaardbaar is. Het is pas wanneer het deze drempel overschrijdt dat het ongemak een laakbaar karakter verleent aan het verontrustende feit dat het teweegbrengt.¹⁹

Artikel 3.101 §1 NBW voorziet bepaalde facultatieve en niet-bindende criteria voor de vrederechter en hoven om de bovenmatigheid van de hinder te beoordelen. Hiervoor wordt gekeken naar "alle omstandigheden van het geval, zoals het tijdstip, de frequentie en de intensiteit van de hinder, de eerstingebruikneming of de publieke bestemming van het onroerend goed van waaruit de hinder wordt veroorzaakt".²⁰ Ondanks de nieuwe wettekst hier niks over meedeelt, wordt hinder, veroorzaakt door een onthouding, ook gezien als een toerekenbaar verzuim volgens het Hof van Cassatie en rechtvaardigt dit de veroordeling van de betrokkene. In het betrokken arrest oordeelde de rechter dat het jarenlang niet reageren op de ernstige contractuele inbreuken van de huurder en het tonen van een kennelijk gebrek aan belangstelling een verzuim uitmaakte en dit de beslissing verantwoordde om de eiser te veroordelen tot een vergoeding van de hinder die de verweerders hadden geleden. De eiser was namelijk in de rechten en verplichtingen getreden van de overledene en had dus de plicht om het gehuurde goed te onderhouden.²¹

Zo oordeelde de rechter in een arrest dat er geluidsoverlast was ontstaan door het toevallen van een garagepoort op de grond alsook het op- en neergaan van deze poort die de normale ongemakken van de eisers oversteeg. Een criteria dat *in casu* een rol speelde bij de beoordeling van bovenmatige burenhinder was dat de eisers hun leef- en slaapruijnte boven de poort gelegen was.²²

Hier wordt zodoende een niet-limitatieve opsomming van elementen voorzien om mee rekening te houden bij de beoordeling van de bovenmatige hinder veroorzaakt door een nabije buur. Zo wordt de beoordelingsvrijheid van de rechter niet ingeperkt. In zekere mate is aldus eerder sprake van een gebruiksbeperking van het eigen goed ingevolge het gebruik van het andere goed. Wat wel van belang is bij de beoordeling van de activiteiten op één

¹⁷ Cass. 5 december 2016, AR C.16.0150.N, (Oosterlinck Motors bvba / Schorredijk nv), *TBO* 2017, afl. 2, 146; Vred. Fontaine-l'Évêque 28 februari 2019, *T.Vred.* 2019, afl. 9-10, 524.

¹⁸ Cass. 5 december 2016, *RGAR* 2018, 15473.

¹⁹ B. MICHAUX, *Le droit des biens revisité*, Limal, Anthemis, 2021, 129; E. DEKREM, "De ene windstoot is de andere niet. Over het omvallen van bomen en de aansprakelijkheid voor gebrekkige zaken (art. 1384, lid 1 BW)", *TBBR* 2020, afl. 5, 303.

²⁰ Art. 3.101, §1, lid 2 BW; A. WYLLEMAN en J. BAECK, *Goederenrecht*, Brugge, die Keure, 2021, 61.

²¹ Cass. 16 februari 2017, *TBO* 2018, afl. 4, 291; N. BERNARD en V. DEFRAITEUR, *Le droit des biens après la réforme de 2020*, Limal, Anthemis, 2020, 490.

²² Rb. Oost-Vlaanderen 27 oktober 2017, *Bull.Ass.* 2019, afl. 2, nr. 407, 235; V. SAGAERT, en G. DEGEEST, "Actuele ontwikkelingen inzake privaat vastgoedrecht" in *Themis 112 - Vastgoedrecht*, Brugge, die Keure, 2020, 4.

perceel die een weerslag hebben op het andere, is of de bovenmatige hinder aanwezig was vooraleer het slachtoffer van deze hinderverwekkende activiteit zich op die plaats had gevestigd.²³

Er dienen verschillende nuances gemaakt te worden bij de toepassing van deze criteria. Zo wordt het criterium eerstingebruikneming of volgtijdelijkheid in de rechtsleer verder opgesplitst in een individuele en collectieve eerstingebruikneming. Het betreft een gradueel onderscheid en is aldus één van de factoren waar de rechter mee rekening kan houden bij de beoordeling van bovenmatige burenhinder.²⁴ Indien er een groep van personen zich ergens vestigt en zo een wijk ontstaat, dan zal er een andere karakterinvulling vereist zijn dan bij een individuele eerstingebruikneming. Het specifieke karakter dat aan een bepaalde omgeving wordt gegeven bepaalt in zekere mate mee hoe hinder beoordeeld moet worden. Bij individuele eerstingebruikneming daarentegen wordt er als criterium aangewend wie het eerst gebruik heeft gemaakt van zijn eigendom.²⁵

Bovendien worden deze criteria anders ingevuld naargelang de maatschappij evolueert. Het aanleggen van ondergrondse parkeergarages en de mogelijks daarbijhorende geleden nadeel is een voorbeeld van een situatie die de wetgever in de negentiende eeuw niet had kunnen voorzien.²⁶

1.2.3. Toerekenbaarheidsvereiste

Een laatste criterium dat overeind is gebleven om een gegronde vordering te kunnen instellen op grond van burenhinder in de zin van artikel 3.101 NBW is de toerekenbaarheidsvereiste. Aldus is een oorzakelijk verband vereist tussen de rechtsuitoefening en de hinder, die veroorzaakt wordt ten aanzien van het onroerend goed van de buur. Deze hinder kan zowel teweeg worden gebracht door een daad, verzuim of eender welke gedraging die aan hem kan worden toegerekend.²⁷ Echter om te weten wat de toerekenbaarheid voor deze hinder werkelijk betekent, wordt gekeken naar de praktijk, want ook in de nieuwe wetgeving wordt hieromtrent niks geconcretiseerd. Het lijkt echter geen twijfel dat de rechter zich bij het onderzoek van de toerekenbaarheid zal blijven laten leiden door deze begrippen, aangezien de wetgever heeft verklaard dat hij de jurisprudentie wil bevestigen.²⁸

In principe wordt aangenomen dat het niet volstaat dat iemand bewaarder is van het erf dat de bron van de hinder is, om te beslissen dat de hinder *ipso facto* aan deze bewaarder is toe te rekenen, maar het Hof van beroep van Bergen besliste dat er sprake was van toerekenbaarheid vanwege een "feit van een zaak waarover men de bewaring heeft en waarvoor men persoonlijk instaat".²⁹ De motivering is aldus in zekere mate van belang. Zonder afdoende argumentatie dat de hinder toerekenbaar is aan de buur, dreigt de vordering te falen. Bij deze motivering kan gekeken worden naar feitelijkheden en concrete elementen die tot hinderverwekking hebben bijgedragen. De rechter deed in het arrest van 11 februari 2016 uitspraak dat de eigenaars van een onroerend goed niet toerekenbaar gehouden konden worden omwille van het gegeven dat de oorzaak van de brand die ontstaan was, niet bij hen kon worden gelegd, maar bij de huurders. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de eigenaars niet gehouden zijn tot compensatie door de brandschade die bij de burenhinder is ontstaan.³⁰

Echter in het hierboven aangehaalde arrest van 16 februari 2017 gaf de rechtbank aan dat indien het verstorende goed (waarvan de verhuurder is overleden) in blote eigendom wordt gehouden door een wettelijke erfgenaam én

²³ V. SAGAERT, "De hervorming van het goederenrecht", *TPR* 2020-1/2, 535-536.

²⁴ MvT. *Parl.St.* Kamer 2019-20, nr. 55-0173/1, 186-187; A. WYLLEMAN en J. BAECK, *Goederenrecht*, Brugge, die Keure, 2021, 61.

²⁵ MvT. *Parl.St.* Kamer 2019-20, nr. 55-0173/4, 75; B. VAN BAEVEGHEM, *Het nieuwe goederenrecht*, Morsel, Intersentia, 2021, 335.

²⁶ Vred. Meise 22 december 2016, *TMR* 2017, afl. 5, 556; P. STRYCKERS, [Overhangende takken of doorschietende wortels. Art. 37 veldwetboek, rechtsmisbruik en burenhinder] 'De wet is de wet, maar welke wet?', *TMR* 2017, afl. 5, 562-564.

²⁷ Art. 3.101, §1 BW; B. VAN BAEVEGHEM, *Het nieuwe goederenrecht*, Morsel, Intersentia, 2021, 346; E. DEKREM, "De ene windstoot is de andere niet. Over het omvallen van bomen en de aansprakelijkheid voor gebrekkige zaken (art. 1384, lid 1 BW)", *TBBR* 2020, afl. 5, 303.

²⁸ B. MICHAUX, *Le droit des biens revisité*, Limal, Anthemis, 2021, 134-135.

²⁹ Bergen 19 januari 2016, *RGAR* 2016, afl. 8, nr. 15322.

³⁰ Gent 11 februari 2016, *NJW* 2018, nr. 377, 179-181; M. KRUIHOF, "Toerekenbaarheid bij burenhinder", *NJW* 2018, nr. 377, 172.

in vruchtgebruik door de langstlevende echtgenoot, beiden aansprakelijk zijn voor de schadevergoeding, *in solidum*.³¹

Omwille van het feit dat een goede beargumentering noodzakelijk is voor een vordering op grond van de evenwichtslaar, wordt regelmatig beroep gedaan op specifieke onderzoeksmaatregelen. Een fout is aldus niet vereist om de hinder toerekenbaar te maken aan de nabijge buur. Hieruit kan worden afgeleid dat een vordering op grond van burenhinder deel uitmaakt van foutloze aansprakelijkheid.

In het derde lid van artikel 3.101, §3 BW wordt een wettelijk vermoeden ingevoerd dat de hinder, indien zij het gevolg is van werkzaamheden waarvoor de eigenaar van het betrokken perceel, of, ruimer gezien, de houder van het eigendomsrecht, uitdrukkelijk of stilzwijgend toestemming heeft verleend, wordt geacht aan hem te kunnen worden toegerekend.³²

1.3. Procedurele aspecten

1.3.1. De rol van de rechter

Tot nog toe viel het beslechten van geschillen op grond van bovenmatige burenhinder niet onder de exclusieve bevoegdheid van de vrederechter. Enkel vorderingen die het bedrag van 5.000 euro niet overschreden, konden behandeld worden door de vrederechter.

De onduidelijkheid van welke rechter bevoegd is om burengeschillen te behandelen werd bij de opstelling van de nieuwe wet echter weggewerkt. Met de wet van 4 februari 2020 is het voortaan de exclusieve bevoegdheid van de vrederechter om kennis te nemen van burengeschillen, ongeacht het bedrag van de vordering.³³ Echter is het van belang om hier een nuance te voorzien. Zo blijven de bevoegdheidsregels ongewijzigd voor vorderingen gesteund op de buitencontractuele aansprakelijkheid op grond van artikel 1382 en volgende van het Burgerlijk Wetboek. Dit houdt in dat een vordering die in hoofdorde op artikel 1382 Burgerlijk Wetboek is gebaseerd, en in subsidiaire orde op artikel 3.101 BW, niet onder de exclusieve bevoegdheid van de vrederechter valt, zodat de bevoegdheid moet bepaald worden in functie van de pecuniaire inzet van de vordering.³⁴

De feitenrechter gaat na wat het evenwicht is vooraleer dit geschapen evenwicht kan worden geschonden geacht. De bodemrechter daarentegen heeft als functie om te beoordelen hoe lang dit evenwicht moet bestaan alvorens het deze bescherming verdient en hoe evolutief dat evenwicht al dan niet kan zijn. De beoordelingsvrijheid van de rechter is zeer groot, mits motiveringsplicht.³⁵

Echter heeft de rechter steeds de mogelijkheid om beroep te doen op een technisch deskundige bij de beoordeling over de abnormaliteit van de hinder. Deze hinder kan gepeild worden aan de hand van bijvoorbeeld een plaatsopname met bijstand van een deskundige.³⁶

Het lijkt immers logisch om de vrederechter te belasten met de kennisneming van deze geschillen, aangezien zij zich afspelen in een lokale context. Toch is er een zekere terughoudendheid; de werklust van de rechter zal in de toekomst waarschijnlijk toenemen en mogelijks worden complexere zaken grondiger behandeld door een andere rechtbank. De toekomst zal uitwijzen hoe de hoven en rechtbanken hierop zullen repliceren.

³¹ Cass. 16 februari 2017, *TBO* 2018, afl. 4, 291.

³² N. BERNARD en V. DEFRAITEUR, *Le droit des biens après la réforme de 2020*, Limal, Anthemis, 2020, 492.

³³ Art. 591, 2^oter Ger.W.

³⁴ MvT *Parl. St.* Kamer 2019-20, nr. 55-0173/2, 33.

³⁵ B. VAN BAEVEGHEM, *Het nieuwe goederenrecht*, Mortsels, Intersentia, 2021, 334.

³⁶ B. VAN BAEVEGHEM, *Het nieuwe goederenrecht*, Mortsels, Intersentia, 2021, 337-338.

1.3.2. Verschillende mogelijke rechtsgronden

Het is echter niet onbekend dat een vordering om een compensatie te verkrijgen naar aanleiding van bovenmatige hinder kan worden verkregen op basis van verschillende rechtsgronden. De fout van de buur sluit niet uit dat de benadeelde van de bovenmatige burenhinder een vordering kan instellen op grond van de evenwichtsleer, zijnde artikel 3.101 NBW alsook een mogelijke vordering kan instellen op grond van artikel 1382 BW of tevens artikel 1384, eerste lid BW. Deze rechtsgronden worden kort uiteengezet.

Allereerst heeft de eigenaar die hinder heeft ondervonden de mogelijkheid om zijn vordering te steunen op de burenhinderleer. De aansprakelijkheid van de stoorder vloeit uitsluitend voort uit het feit dat hij een buitensporige overlast veroorzaakt. Zoals in artikel 3.101 NBW staat, is degene die het evenwicht verstoort, verplicht het te herstellen. De enige grondslag van het sanctiemechanisme is gelegen in de eerbiediging van de eigenschappen van het eigendomsrecht, zijnde het gebruik en het genot van de onroerende zaak. De wetstekst vermeldt niet dat het aspect schuld niet vereist is, maar er kan van uitgegaan worden dat dit niet nodig is aangezien de exclusieve grondslag van het eigendomsrecht op zichzelf voldoende is.³⁷

De aanwezigheid van een fout vormt echter geen beletsel voor de toepassing van de theorie van burenhinder. Het slachtoffer zal dan de keuze hebben tussen verschillende rechtsgronden, zoals bevestigd door het Hof van Cassatie.³⁸ De eiser heeft de mogelijkheid om de buitencontractuele burgerlijke aansprakelijkheid (gebaseerd op artikel 1382 van het Burgerlijk Wetboek) in te roepen tegen de auteur van de hinder, door deze fout, alsmede het oorzakelijk verband aan te tonen tussen de fout en de schade. Het voordeel van deze procedure is dat de schade, indien nodig, integraal wordt vergoed. Maar het staat het slachtoffer ook vrij zich te beroepen op de evenwichtsleer. In dat geval hoeft hij geen schuld te bewijzen, maar zal de vergoeding van zijn schade minder hoog zijn: de rechter zal niet streven naar herstel, maar naar compensatie, dit wil zeggen naar het tenietdoen van het enige deel van de schade dat de drempel van de normale burenhinder overschrijdt, om zo een einde te maken aan de aldus veroorzaakte verstoring van het evenwicht.³⁹ In de praktijk is dit verschil echter vaak miniem. Over dit laatste verwijs ik naar hoofdstuk drie.

Volledigheidshalve meld ik dat een rechtsvordering ook gesteund kan worden op de aansprakelijkheid wegens vermoeden van schuld overeenkomstig artikel 1384, eerste lid BW. Een zaak is gebrekkig in de zin van dit wetsartikel wanneer die zaak een buitensporig kenmerk heeft waardoor er in bepaalde omstandigheden schade kan worden veroorzaakt. Het enkel omvallen van de boom betekent nog niet dat de boom een abnormaal kenmerk vertoont.⁴⁰ Het vermoeden van aansprakelijkheid dat door bovenstaand artikel is ingevoerd, is ingegeven door het streven naar een doeltreffender bescherming van de slachtoffers van schade veroorzaakt door het feit van zaken die men onder zich heeft.⁴¹

1.3.3. Verjaring

Op de vordering wegens bovenmatige burenhinder is de verjaringstermijn overeenkomstig artikel 2262bis, § 1, tweede en derde lid van het BW van toepassing.⁴² In dit verband wordt verwezen dat een vordering op grond van de leer van de burenhinder een persoonlijke buitencontractuele aansprakelijkheidsvordering uitmaakt en die verjaart (in de regel) na vijf jaar vanaf de dag volgend op die waarop de benadeelde kennis heeft gekregen van de schade of van de verzwarende ervan en van de identiteit van de daarvoor aansprakelijke persoon; daarmee heeft de

³⁷ B. MICHAUX, *Le droit des biens revisité*, Limal, Anthemis, 2021, 133.

³⁸ Cass. 11 februari 2016, *RGDC* 2017, 183, noot S. DE REY.

³⁹ Art. 3.101, §2, 1° NBW; Luik 30 april 2018, *JLMB* 2018, 1687.

⁴⁰ Oost-Vlaanderen 20 februari 2017, *RW* 2018-19, afl. 11, 432; Antwerpen nr 2016/AR/510, 6 juni 2018, *TBBR* 2020, afl. 5, 289, noot SOMERS, S, "De burenhinderleer en de foutaansprakelijkheid: dringt een monistische benadering zich op?"

⁴¹ G. DAVID, S. ELLOUZE, B. GORZA, J. LAURENT, F. VAN BEVER en C. VAN DER WILT, *Manuel pratique des relations de voisinage*, Luik, Wolters Kluwer, 2018, 131.

⁴² Art. 3.101, laatste lid NBW.

wetgever de vele arresten van het Hof van Cassatie alsook rechtsleer gevolgd. In dit verband is het beginpunt van de termijn niet het moment waarop de eerste storingen zich voordoen, maar pas de dag waarop deze zorgwekkender worden.⁴³

Wie kennis heeft van het bestaan van schade of van de verergering ervan impliceert hoe dan ook geen kennis van de omvang ervan. In een recent arrest van het Hof van Cassatie besliste de rechter dat voor zover de schadeveroorzakende gebeurtenis een continu karakter heeft en telkens nieuwe overlast veroorzaakt, er moet worden aanvaard dat de abnormale stoornis die eruit voortvloeit dagelijks aanleiding geeft tot een rechtsvordering van het slachtoffer telkens de eiser hier kennis van krijgt.⁴⁴ In andere zin is echter ook geoordeeld dat er zich slechts een verergering voordoet indien er sprake is van een onvoorziene toename van de schade die geen deel uitmaakt van de redelijkerwijs te verwachten ontwikkeling van de oorspronkelijke schade.⁴⁵ In dit verband baseren sommige rechters zich op de rechtspraak van het Hof van Cassatie volgens welke de termijn begint te lopen vanaf het moment dat de benadeelde kennis heeft gekregen van de schade (alsook van de identiteit van diegene die verantwoordelijk is voor de schade), ook al is hij of zij zich nog niet bewust van de uiteindelijke omvang ervan. Naar alle waarschijnlijkheid zal bovenvernoemde Cassatierechtspraak blijven gelden onder het nieuwe recht.

Zoals reeds is opgemerkt, bestaat er namelijk geen eenduidige rechtspraak over de vraag wat het aanvangstijdstip van de verjaringstermijn is in geval van een voortdurend schadelijk feit, en dus van een eventuele verergering van de schade⁴⁶. In ieder geval kan de eigenaar die de hinder ondervindt zich niet meer beroepen op dergelijke vordering na verloop van twintig jaar vanaf de dag volgend op die waarop het feit waardoor de schade is veroorzaakt, zich heeft voorgedaan.⁴⁷

1.4. Remedies

Zodra de buitensporige verstoring is vastgesteld, moet de dader deze beëindigen, of ten minste de gevolgen beperken die de normale grens van het ongemak overschrijden; met andere woorden, degene die het evenwicht verstoort, is verplicht dit te herstellen.⁴⁸ Er wordt niet langer teruggerepen naar het vage begrip 'passende en billijke compensatie'. De opstellers hebben in de nieuwe wettekst een repertoire van systematische en didactische maatregelen opgesomd die de rechter, in dit geval de vrederechter, kan opleggen aan de hinderverwekker teneinde het evenwicht te herstellen. Volgens de wet is de vrederechter bevoegd om uit de opgesomde maatregelen, de maatregelen te gelasten die passend zijn. Uiteraard is er geen verplichting om alle voorziene maatregelen te gelasten, te meer daar sommige ervan ongeschikt kunnen zijn. Anderzijds staat niets eraan in de weg dat de rechter gelijktijdig meerdere maatregelen gelast, mits deze passend en met elkaar verenigbaar zijn.⁴⁹

Allereerst is er binnen dit repertoire van mogelijke acties een geldelijke compensatie voorzien die specifiek bedoeld is om de buitensporige verstoring te vereffenen. Dit compenseert het ongemak uit het verleden dat de eiser heeft moeten verduren.⁵⁰ Het feit dat de wetgever hier het adjectief "bovenmatig" herhaalt, kan worden gezien als een overblijfsel van de klassieke oplossing volgens welke niet het geheel van de hinder wordt vergoed, maar alleen het gedeelte dat de maat van het normale ongemak overschrijdt.

⁴³ MvT, *Parl.St.* Kamer 2019-20, nr. 55-0173/1, 188; Brussel 21 maart 2017, *Res.Jur.Imm.* 2017, 233; Luik 4 mei 2018, *JLMB* 2018, 1559; Bergen 5 december 2017, *JLMB* 2018, 1567.

⁴⁴ Cass. 29 mei 2020, C.19.0545.F; Cass. 30 april 2018, *JLMB* 2018, 1687; N. BERNARD en V. DEFRAITEUR, *Le droit des biens après la réforme de 2020*, Limal, Anthemis, 2020, 493-494.

⁴⁵ Luik 4 mei 2018, *JLMB* 2018, 1559.; B. MICHAUX, *Le droit des biens revisité*, Limal, Anthemis, 2021, 146.

⁴⁶ R. POPA, "Préscription de l'action pour trouble de voisinage: tout vient à point...à qui sait agir à temps", *JLMB* 2018, (1575) 1571-1577.

⁴⁷ Art. 2262bis §1, lid 3 BW; C. DE WULF, "Inleiding tot het nieuwe goederenrecht", *T.Not.* 2020, afl. 9, 734.

⁴⁸ A. WYLLEMAN en J. BAECK, *Goederenrecht*, Brugge, die Keure, 2021, 62.

⁴⁹ Art. 3.101, §2, eerste zin NBW.

⁵⁰ Art. 3.101, §2, 1° NBW.

Het omvat ook een vergoeding voor de "kosten van compenserende maatregelen", die ten aanzien van het gestoorde onroerend goed zijn genomen om de storing tot een normaal niveau terug te brengen. Dit lijkt meer op het compenseren van actuele verstoringen.⁵¹

Ten slotte wordt de lijst vervolledigd door het bevel tot staking van de verstoring zelf oftewel neemt de hinderverwekkende buur maatregelen om zo de overlast in te perken tot het normale niveau zijnde het evenwicht terug te benaderen, op voorwaarde dat deze beslissing geen nieuwe onevenwichtigheid teweegbrengt en dat het normale gebruik en genot van het onroerend goed daardoor niet wordt uitgesloten.⁵² Aangezien echter alles afhangt van het geval in kwestie op het gebied van burenhinder, zal het nog een interessant gegeven zijn hoe de rechtspraak hierop zal inspelen.

Deze maatregelen kunnen worden genomen tegen enerzijds de eigenaar en anderzijds tegen degene die een gebruiksrecht heeft over het onroerend goed en die de hinder veroorzaakt.⁵³

1.5. Preventieve actiemogelijkheid

De wetgever heeft in rechte het adagium "voorkomen is beter dan genezen" omgezet waardoor de nieuwe wet voorziet in de nauwgezette mogelijkheid om een preventieve vordering in te stellen. Het is waar dat in deze zaak absoluut moest worden opgetreden, niet alleen vanwege het psychologische ongemak dat de burens ondervonden, maar ook vanwege de bewijsproblemen en andere risico's van willekeur waarmee magistraten in dit soort gevallen vaak worden geconfronteerd. Met de wet van 4 februari 2020 hebben laatstgenoemden belangrijke richtsnoeren gekregen.⁵⁴

Artikel 3.102 NBW heeft tot doel naburige eigenaars reeds toe te laten om in de preventieve fase te handelen, in plaats van te moeten wachten tot de bedreiging zich voordoet.⁵⁵ Opdat de eiser zich kan beroepen op deze actiemogelijkheid, is er de voorwaarde van een actueel belang, maar heeft de wetgever dit anders ingevuld.⁵⁶ Deze voorwaarde werd eerder in de rechtspraak aangehaald en het risico of de angst op burenhinder zou mogelijks al een voldoende actueel belang verlenen om een vordering op grond van burenhinder in te stellen.⁵⁷ Hiertegenover staat dat de voorwaarde van actueel belang ook reeds strenger werd ingevuld, waarbij vereist werd dat de burenhinder reeds gerealiseerd is.⁵⁸

De wetgever heeft getracht deze nuance in artikel 3.102 van het nieuwe burgerlijk wetboek te verduidelijken en een middenweg proberen te vinden tussen de verschillende opvattingen. De vereiste van actueel belang werd nu omschreven als "ernstig en manifest risico inzake veiligheid, gezondheid of vervuiling ten aanzien van een naburig onroerend goed waardoor het evenwicht tussen de onroerende goederen wordt verbroken". Een bepaalde intensiteitsdrempel dient bijgevolg bereikt te worden. Voorheen werd er geopteerd voor de meerderheidsopvatting waardoor de burenhinder niet reeds aanwezig hoort te zijn op het onroerend goed, maar waarbij een ernstig risico reeds volstaat.

Indien aan deze voorwaarden voldaan zijn, heeft de betrokken eigenaar het recht gerechtelijke stappen te ondernemen nog voordat het gevaar een feitelijke verstoring wordt, als voorbeeld de in slechte staat verkerende muur die instort of de onverzorgde boom die omvalt. Het doel van deze preventieve gerechtelijke actie is

⁵¹ Art. 3.101, §2, 2° NBW.

⁵² Art. 3.101, §2, 3° NBW.

⁵³ Art. 3.101, §3, lid 1 NBW; J. MALEKZADEM en M. SLEUTJES, "Inleiding tot hervorming van het goederenrecht", *T.Vred./J.J.P.* 2021, nr. 1-2, 22; B. MICHAUX, *Le droit des biens revisité*, Limal, Anthemis, 2021, 138-140.

⁵⁴ MvT, *Parl.St.* Kamer 2019-20, nr. 55-0173/1, 189.

⁵⁵ P.-J. DEFOORT, "De goede ruimtelijke ordening en vergunningen. Een juridisch overzicht", *TROS* 2008, 111; B. MICHAUX, *Le droit des biens revisité*, Limal, Anthemis, 2021, 142-144.

⁵⁶ Art. 18 Ger.W.

⁵⁷ Cass. 5 december 2016, AR C.16.0150.N, (Oosterlinck Motors bvba/ Schorredijk nv), *TBO* 2017, afl. 2, 146.

⁵⁸ F. BAUDONCQ en D. STEVENS, "De verwijdering van GSM-antennes op grond van artikel 544 B.W. of de groeipijnen van een stralende rechtspraak", *Not. Fisc.M.* 2003, 33-36.

maatregelen op te leggen die deze transformatie zullen voorkomen; om te voorkomen dat de gevreesde verstoring zich voordoet.⁵⁹

De rechter mag bij de beoordeling ervan niet enkel rekening houden met de persoonlijke gevoeligheid van de benadeelde. Een goed deskundigenrapport (waarin bijvoorbeeld wordt vastgesteld dat het gebouw inderdaad dreigt in te storten) zal in dit opzicht het meeste effect sorteren. Deze vordering wordt ofwel ingesteld ten gronde, ofwel, indien aan alle voorwaarden zijn voldaan, in kort geding.⁶⁰

Hoe gedurfd ook, deze preventieve actie dreigt het aantal geschillen te vermenigvuldigen en bijgevolg een nieuwe en daaruit voortvloeiende last te leggen op de justitiële wereld, die tot dusver grotendeels op curatief ingrijpen was gericht.

⁵⁹ MvT, *Parl.St.* Kamer 2019-20, nr. 55-0173/1, 189.

⁶⁰ MvT, *Parl.St.* Kamer 2019-20, nr. 55-0173/1, 189; D. GRUYAERT en S. DEMEYERE, "Het nieuwe goederenrecht (deel II)", *RW* 2020-2021/23, 883; N. BERNARD en V. DEFRAITEUR, *Le droit des biens après la réforme de 2020*, Limal, Anthemis, 2020, 494-495.

2. Buitencontractuele aansprakelijkheid

In zekere zin heeft de wetgever een bepaalde gedragsnorm voorzien in artikel 3.101, §1 NBW doordat de burens elkaar geen hinder mogen opleggen die de normale ongemakken te boven gaan. Het evenwicht dat verstoord wordt, dient de eigenaar of titularis van het onroerend goed te herstellen. Ondanks het advies van de Raad van State, waardoor het woord 'moeten' in iedere context werd geschrapt in de hoop te verduidelijken dat de leer van de burenhinder geen enkele fout vergt, heeft de wetgever door de verankering en aldus de bijkomende wettelijke grondslag voor de evenwichtstheorie, onbedoeld toch de theorie hiervan gecompliceerd. Dit heeft er namelijk toe geleid dat een toepassing van artikel 3.101 in feite kan neerkomen op een fout in de zin van artikel 1382 BW.⁶¹ Daarenboven wordt de buur die de hinder ondervindt ook de mogelijkheid aangeboden om tevens een vordering in te stellen op grond van de foutloze aansprakelijkheid, zijnde artikel 1384, lid 1 BW.

Buitencontractuele aansprakelijkheid behelst immers dat wanneer de zorgvuldigheidsnorm geschonden wordt, er de verplichting bestaat om de schade aan een ander toegebracht, te vergoeden.⁶² Binnen het buitencontractuele aansprakelijkheidsrecht kan een opsplitsing gemaakt worden in foutaansprakelijkheid en foutloze aansprakelijkheid.

Deze twee aansprakelijkheidsgronden zullen in dit hoofdstuk grondig besproken worden opdat in het derde en laatste hoofdstuk een vergelijking gemaakt kan worden tussen de andere en eerder besproken rechtsgrond voor bovenmatige burenhinder, namelijk artikel 3.101 en 3.102 NBW. Op deze manier tracht ik erachter te komen of verschillende rechtsgronden wel echt noodzakelijk zijn en ze niet steeds tot dezelfde uitkomst leiden.

2.1. Foutaansprakelijkheid

2.1.1. Begrip

De omkadering van het begrip burenhinder kwam voort uit de bekende Kanaal-en Schoorsteenarresten daterende van 6 april 1960. In deze Cassatiearresten werd de aansprakelijkheidsgrond voor de evenwichtstheorie afgescheiden van de artikelen 1382 en 1383 BW en nadien omgevormd tot een foutloze aansprakelijkheid gebaseerd op het toenmalige artikel 544 BW of ruimer overeenkomstig het algemeen beginsel van verplichte compensatie zodra het evenwicht tussen de uitoefening van verscheidene rechten wordt ontwricht.⁶³

Het wetsvoorstel aangaande boek 6 van het Nieuw Burgerlijk Wetboek stelt dat een persoon aansprakelijk is binnen het burgerlijke of civiele recht telkens wanneer hij of zij een foutief veroorzaakte schade moet herstellen die aan een ander werd toegebracht. Er werden dan ook geen rechtsgevolgen tussen de partijen voorzien.⁶⁴ Het principe is *in se* eenvoudig, maar kent in de praktijk veel nuances en uitzonderingen.

Slechts wanneer de schade is ontstaan door een eigen fout, kan de benadeelde de schade op de buur, in dit geval de aansprakelijke, verhalen. Dit gemeen aansprakelijkheidsregime betreft met andere woorden een foutaansprakelijkheid of een aansprakelijkheid uit onrechtmatige daad.⁶⁵

De aansprakelijkheid voor eigen foutieve daad of verzuim vindt zijn grondslag in de basisartikelen 1382 en 1383 BW. Hierin wordt bepaald dat ieder die schade veroorzaakt aan een ander, een verplichting inhoudt voor de

⁶¹ B. VAN BAEVEGHEM, *Het nieuwe goederenrecht*, Morsel, Intersentia, 2021, 332.

⁶² D. BRULOOT, e.a., *Privaatrecht in hoofdlijnen volume 2*, Morsel, Intersentia, 2020, 262.

⁶³ Cass. 6 april 1960, *Arr. Cass.* 1960, 722, *Pas.* 1960, I, 915, concl. P. MAHAUX, *JT* 1960, 339, noot J. DEMEULDER, *RCJB* 1960, 257, noot J. DABIN en *RGAR* 1960, nr. 6557, noot R. DALCQ; S. STIJNS en I. SAMOY, *Leerboek verbintenissenrecht - Boek 1bis*, Brugge, die Keure, 2020, 46; A. WYLLEMAN en J. BAECK, *Goederenrecht*, Brugge, die Keure, 2021, 60.

⁶⁴ Art. 1382 BW; P. GILLAERTS, *De Belgische declaratoire vordering en het niet-vergoedende aansprakelijkheidsrecht*, Morsel, Intersentia, 2020, 39; G. MARTYN, R. DEVLOO en Y. JORENS, *Kennismaking met recht en rechtspraak*, Brugge, die Keure, 2020, 290.

⁶⁵ D. BRULOOT, e.a., *Privaatrecht in hoofdlijnen volume 2*, Morsel, Intersentia, 2020, 267; S. STIJNS en I. SAMOY, *Leerboek verbintenissenrecht - Boek 1bis*, Brugge, die Keure, 2020, 45.

schadeverwekker om de ander ook weer in de situatie te plaatsen alsof de schade zich niet zou hebben voorgedaan en aldus deze te vergoeden.⁶⁶

2.1.2. Voorwaarden

Wie een schadevergoeding wenst te krijgen voor de geleden schade, dient de drie klassieke toepassingsvoorwaarden te vervullen en te bewijzen. Het slachtoffer moet aantonen dat de dader een fout heeft begaan, er moet sprake zijn van schade en ten slotte moet er een oorzakelijk verband tussen de fout en de schadeverwekkende gebeurtenis bestaan. Er moet cumulatief aan deze voorwaarden worden voldaan. Het bewijs dat hiervoor nodig is kan worden geleverd met alle middelen van recht.⁶⁷

Het uitgangspunt van de fout bestaat erin dat er twee elementen aanwezig moeten zijn: een objectief en een subjectief element. Het objectieve element houdt in dat er onrechtmatig gedrag heeft plaatsgevonden, die een normaal en voorzichtig persoon niet zou hebben gesteld. Deze gedraging is een schending van hetzij de algemene zorgvuldigheidsnorm, hetzij van een specifieke rechtsregel (wettelijke verplichting of verbod).⁶⁸ De loutere niet-naleving ervan, zijnde alsook door een nalatigheid of een onvoorzichtigheid volstaat hier en zal aangetoond moeten worden door de schadelijder.⁶⁹ Een Cassatiearrest bepaalde in 2017 dat het niet vereist is dat de fout bewust werd gemaakt, echter wordt er wel verwacht dat de fout vrijwillig werd gemaakt.⁷⁰

Bij de beoordeling van het objectieve, of ook wel het materiële element genoemd, zal de feitenrechter aldus kijken naar de maatschappelijk onaanvaardbare daad die de persoon heeft gesteld.⁷¹ Het Nieuw Burgerlijk Wetboek geeft aan met welke elementen de rechter rekening kan houden, zijnde onder meer de aard en de omvang van de redelijkerwijze voorzienbare gevolgen. Deze voorzienbaarheid kan worden geïnterpreteerd dat er de verplichting bestaat om rekening te houden met de belangen van de buur indien er mogelijkwijs schade kan veroorzaakt worden aan de buur.⁷²

Het subjectieve of morele element daarentegen veronderstelt dat de dader, of in dit geval de buur, schuldbequaam is. De buur moet aldus voldoende bewust zijn van het risico en de feiten die zich hebben voorgedaan en hij moet in staat zijn vrij te kunnen handelen. Verder moet de onrechtmatige gedraging aan de schadeverwekker toegerekend kunnen worden. De rechter zal hier de focus leggen op de schadeverwekker zelf.⁷³ Een vreemde oorzaak, bijvoorbeeld een storm of noodtoestand, is een uitsluitingsgrond waar de rechter mee rekening kan houden bij de beoordeling van het subjectieve element.⁷⁴ Echter is niet iedere persoon schuldbequaam. Het recht maakt hierop enkele uitzonderingen, bijvoorbeeld een kind zonder vermogen des onderscheids, dit wil zeggen een

⁶⁶ Art. 1383 BW; S. STIJNS en I. SAMOY, *Leerboek verbintenissenrecht - Boek 1bis*, Brugge, die Keure, 2020, 52.

⁶⁷ D. BRULOOT, e.a., *Privaatrecht in hoofdlijnen volume 2*, Mortsel, Intersentia, 2020, 267; S. STIJNS en I. SAMOY, *Leerboek verbintenissenrecht - Boek 1bis*, Brugge, die Keure, 2020, 52; G. MARTYN, R. DEVLOO en Y. JORENS, *Kennismaking met recht en rechtspraktijk*, Brugge, die Keure, 2020, 293; W. TIJS en A. VERDOODT, *Praktisch verbintenissenrecht*, Wommelgem, De Boeck, 2018, 195-196.

⁶⁸ S. STIJNS en I. SAMOY, *Leerboek verbintenissenrecht - Boek 1bis*, Brugge, die Keure, 2020, 52-55. E. DEKREM, "De ene windstoot is de andere niet. Over het omvallen van bomen en de aansprakelijkheid voor gebrekkige zaken (art. 1384, lid 1 BW)", *TBBR* 2020, afl. 5, 291-298.

⁶⁹ Art. 1383 BW; D. BRULOOT, e.a., *Privaatrecht in hoofdlijnen volume 2*, Mortsel, Intersentia, 2020, 264.

⁷⁰ Cass. 9 februari 2017, C.13.0143.F, *RW* 2018-19, 383.

⁷¹ D. BRULOOT, e.a., *Privaatrecht in hoofdlijnen volume 2*, Mortsel, Intersentia, 2020, 264-275; S. STIJNS en I. SAMOY, *Leerboek verbintenissenrecht - Boek 1bis*, Brugge, die Keure, 2020, 52-55; M. STORME, *Verbintenissenrecht*, Gent-Mariakerke – "work in progress" versie 19 augustus 2020, 120-121.

⁷² MvT. *Parl.St.* Kamer 2018-19, nr. 54-3709/1, 314; G. MARTYN, R. DEVLOO en Y. JORENS, *Kennismaking met recht en rechtspraktijk*, Brugge, die Keure, 2020, 294.

⁷³ D. BRULOOT, e.a., *Privaatrecht in hoofdlijnen volume 2*, Mortsel, Intersentia, 2020, 264-275; S. STIJNS en I. SAMOY, *Leerboek verbintenissenrecht - Boek 1bis*, Brugge, die Keure, 2020, 52-55; G. MARTYN, R. DEVLOO en Y. JORENS, *Kennismaking met recht en rechtspraktijk*, Brugge, die Keure, 2020, 291; W. TIJS en A. VERDOODT, *Praktisch verbintenissenrecht*, Wommelgem, De Boeck, 2018, 198.

⁷⁴ G. MARTYN, R. DEVLOO en Y. JORENS, *Kennismaking met recht en rechtspraktijk*, Brugge, die Keure, 2020, 295-296; M. STORME, *Verbintenissenrecht*, Gent-Mariakerke – "work in progress" versie 19 augustus 2020, 123.

kind dat (nog) niet in staat is om een onderscheid te maken tussen wat kan en niet kan om de gevolgen van zijn daden te kunnen inschatten.⁷⁵

De tweede voorwaarde van foutaansprakelijkheid is schade. Er is logischerwijs geen verplichting tot reparatie als er geen schade is. Het verlies van hetzij een geheel hetzij een gedeeltelijk verlies van een goed dat deel uitmaakt van het vermogen kan onder het begrip schade thuis worden gebracht. Schade wordt vergoed mits de buur die de hinder ondergaat een persoonlijk en rechtmatig belang heeft bij de instandhouding van het verloren voordeel. Bovendien is er de vereiste dat de schade moet vaststaan, alsook hoort de schade voorzienbaar te zijn.⁷⁶ Een kleine nuance hierop is dat het slachtoffer wel steeds een schadebeperkingsverplichting heeft. Een onverzorgde boom die omvalt waardoor vervolgens een ruit inslaat en het slachtoffer geruime tijd wacht om dit te herstellen, zal zelf gedeeltelijk moeten instaan voor de vergoeding indien in tussentijd ingebroken wordt.⁷⁷ Een fout kan tevens ertoe leiden dat er mogelijks nu geen schade is, maar wel in de toekomst of dat de schade blijft verergeren. In dit laatste geval houdt de verergering in dat de schade opeens hoger op kan lopen waardoor de rechter dit niet had kunnen voorzien bij de eerste beoordeling ervan.⁷⁸

Het causaal verband tussen de fout en de schade is de laatste toepassingsvoorwaarde en is een afzonderlijke voorwaarde voor buitencontractuele aansprakelijkheid. Dit verband houdt in dat de veroorzaakte schade uit de fout moet voortgevloeid zijn. Bij de beoordeling hiervan moet de rechter de *conditio sine qua non*-test, of ook wel de equivalentieeler genoemd, toepassen, dit wil zeggen dat er wordt nagegaan of de schade *in concreto*, zich zou hebben voorgedaan zonder desbetreffende fout.⁷⁹ Het oorzakelijk verband moet alsook zeker zijn.⁸⁰ In het Voorontwerp van de wet houdende invoeging van de bepalingen betreffende buitencontractuele aansprakelijkheid in het Burgerlijk Wetboek wordt aangenomen dat aan de vereiste van een oorzakelijk verband niet kan worden voldaan indien het verband tussen de feiten en de schade dusdanig ver uit elkaar ligt dat het kennelijk onredelijk zou zijn iemand aansprakelijk te stellen voor de schade.⁸¹ Het zal echter afwachten zijn hoe de rechters dit zullen interpreteren en toepassen in de praktijk.

2.1.3. Remedies

Wie een fout begaat, en als logischerwijs er ook aan de andere bovenvernoemde voorwaarden wordt voldaan, is in principe gehouden tot een integrale schadeloosstelling. De omvang van de fout heeft geen invloed op het verkrijgen van de schadevergoeding.⁸²

Het slachtoffer kan hiervoor op verscheidene manieren schadeloos gesteld worden. In eerste instantie zal de rechter de dader veroordelen tot herstel in natura van de geleden schade.⁸³ De achterliggende reden hiervan is dat de buur die last heeft (gehad) van de bovenmatige hinder in de mate van het mogelijke terug in de situatie wordt geplaatst waarin hij zich zou hebben bevonden indien er geen fout werd begaan door de schadeverwekkende buur. Ondergeschikt, maar echter vaak het geval bij burenhinder, kent de rechter een schadevergoeding van de

⁷⁵ W. TIJS en A. VERDOODT, *Praktisch verbintenissenrecht*, Wommelgem, De Boeck, 2018, 198-200.

⁷⁶ J. FAGNART, "La notion de responsabilité" in X, *Responsabilités. Traité théorique et pratique*, Livre 1, Luik, Wolters Kluwer Belgium, 2020, losbl., 25; P. GILLAERTS, *De Belgische declaratoire vordering en het niet-vergoedende aansprakelijkheidsrecht*, Mortsel, Intersentia, 2020, 43; S. STIJNS en I. SAMOY, *Leerboek verbintenissenrecht - Boek 1bis*, Brugge, die Keure, 2020, 124-133.

⁷⁷ MvT, *Parl. St.* Kamer 2020-21, nr. 55-1806/1, art. 5.238, 273; G. MARTYN, R. DEVLOO en Y. JORENS, *Kennismaking met recht en rechtspraak*, Brugge, die Keure, 2020, 295-296; I. LUTTE, e.a., *Réforme du droit de la responsabilité extracontractuelle*, Limal, Anthemis, 2020, 28-52.

⁷⁸ Luik 4 mei 2018, nr. 2017/RG/126, *TBBR* 2018, afl. 9, 492.

⁷⁹ Cass. 12 april 2018, C.17.0317.N; S. STIJNS en I. SAMOY, *Leerboek verbintenissenrecht - Boek 1bis*, Brugge, die Keure, 2020, 139-141; M. STORME, *Verbintenissenrecht*, Gent-Mariakerke – "work in progress" versie 19 augustus 2020, 145; I. SAMOY en C. VAN SCHOUBROECK, *Trends en evoluties in het aansprakelijkheids- en verzekeringsrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2019, 25-26.

⁸⁰ Cass. 7 januari 2018, C.17.0075.F; H. BOCKEN, I. BOONE en M. KRUIITHOF, *Inleiding tot het schadevergoedingsrecht. Buitencontractueel aansprakelijkheidsrecht en andere schadevergoedingsstelsels*, Brugge, die Keure, 2014, 64.

⁸¹ MvT. *Parl. St.* Kamer 2018-19, nr. 54-3709/1, 164.

⁸² G. MARTYN, R. DEVLOO en Y. JORENS, *Kennismaking met recht en rechtspraak*, Brugge, die Keure, 2020, 294-295; M. STORME, *Verbintenissenrecht*, Gent-Mariakerke – "work in progress" versie 19 augustus 2020, 151.

⁸³ I. SAMOY en C. VAN SCHOUBROECK, *Trends en evoluties in het aansprakelijkheids- en verzekeringsrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2019, 52-54.

vervangingswaarde toe aan de eigenaar die de hinder heeft moeten ondergaan. Dit is het bedrag dat nodig is om een gelijkaardige zaak, bijvoorbeeld een omheining terug te plaatsen nadat een boom omviel doordat ze niet goed onderhouden was, terug aan te schaffen.⁸⁴

Naast deze selectie van remedies zijn er ook complementaire vergoedingsmogelijkheden voorzien opdat de buur die de schade onderging vergoed kan worden. Deze vergoeding zal komen van derde-betalers, bijvoorbeeld verzekeringen die tussenbeide komen, schadefondsen et cetera.⁸⁵

2.2. Foutloze aansprakelijkheid

2.2.1. Begrip

In tegenstelling tot de futaansprakelijkheid waar de voorwaarde van een fout de belangrijkste vereiste is, heeft de wetgever met de foutloze of objectieve aansprakelijkheid getracht tussen te komen voor slachtoffers waarbij het bijvoorbeeld onmogelijk is om een fout te bewijzen die in causaal verband staat met de geleden schade of dat de schade te linken is aan een niet-foutief gedrag, maar iemand toch gehouden kan zijn tot een schadevergoeding.⁸⁶ Tevens gaat het hier niet om een persoonlijke aansprakelijkheid, maar om een kwalitatieve aansprakelijkheid waarbij een persoon aansprakelijk gesteld kan worden omwille van de tot aansprakelijkheid leidende gebeurtenis die is aangericht door onder andere een zaak waarvoor men instaat. Er wordt bijgevolg gekeken naar de hoedanigheid van de persoon.⁸⁷

Het leerstuk van de bovenmatige burenhinder is echter een voorbeeld van objectieve aansprakelijkheid vermits ook hier geen fout vereist is van de persoon met een attribuut van het eigendomsrecht van een onroerend goed die bovenmatige hinder teweegbrengt ten opzichte van de buur.⁸⁸ Zo staat de eigenaar in voor het gebouw dat is ingestort.⁸⁹

Overeenkomstig artikel 1384, eerste lid BW wordt iemand, hetzij de eigenaar hetzij bewaarder, aansprakelijk gesteld voor enkel de schade aangericht door de daad van zaken die zij onder hun hoede hebben.⁹⁰ Onder dit toepassingsgebied vallen alle lichamelijke roerende en onroerende zaken. Echter is hier een voorwaarde aan verbonden, namelijk dat de zaak voor bewaring vatbaar moet zijn.⁹¹ Vaak zal de bewaarder ook de eigenaar zijn. Het is aan de rechter casuïstisch te oordelen wie het gezag en de beschikkingsbevoegdheid over de zaak heeft.⁹²

Soms zijn er voorzorgsmaatregelen genomen, maar ontstaat er toch schade. Zelfs als de bomen op een voorgeschreven afstand zijn geplant, kunnen zij een verlies aan zonlicht veroorzaken.⁹³

⁸⁴ P. WERY, *Droit des obligations*, Volume 2, Brussel, Larcier, 2016, 77; S. STIJNS en I. SAMOY, *Leerboek verbintenissenrecht - Boek 1bis*, Brugge, die Keure, 2020, 136; G. MARTYN, R. DEVLOO en Y. JORENS, *Kennismaking met recht en rechtspraktijk*, Brugge, die Keure, 2020, 296-298; M. STORME, *Verbintenissenrecht*, Gent-Mariakerke – “work in progress” versie 19 augustus 2020, 152-153.

⁸⁵ S. STIJNS en I. SAMOY, *Leerboek verbintenissenrecht - Boek 1bis*, Brugge, die Keure, 2020, 52-55.

⁸⁶ D. BRULOOT, e.a., *Privaatrecht in hoofdlijnen volume 2*, Mortsel, Intersentia, 2020, 262.

⁸⁷ Art. 1384, lid 1 BW; W. TIJS en A. VERDOODT, *Praktisch verbintenissenrecht*, Wommelgem, De Boeck, 2018, 195-196.

⁸⁸ S. STIJNS en I. SAMOY, *Leerboek verbintenissenrecht - Boek 1bis*, Brugge, die Keure, 2020, 45; E. DEKREM, “De ene windstoot is de andere niet. Over het omvallen van bomen en de aansprakelijkheid voor gebrekkige zaken (art. 1384, lid 1 BW)”, *TBBR* 2020, afl. 5, 291-298.

⁸⁹ S. STIJNS en I. SAMOY, *Leerboek verbintenissenrecht - Boek 1bis*, Brugge, die Keure, 2020, 104-105.

⁹⁰ Cass. 22 februari 2018, *MER* 2018, 173, noot C. BORUCKI; S. STIJNS en I. SAMOY, *Leerboek verbintenissenrecht - Boek 1bis*, Brugge, die Keure, 2020, 101-102; M. STORME, *Verbintenissenrecht*, Gent-Mariakerke – “work in progress” versie 19 augustus 2020, 164.

⁹¹ S. STIJNS en I. SAMOY, *Leerboek verbintenissenrecht - Boek 1bis*, Brugge, die Keure, 2020, 101-104.

⁹² S. STIJNS en I. SAMOY, *Leerboek verbintenissenrecht - Boek 1bis*, Brugge, die Keure, 2020, 101-102; W. TIJS en A. VERDOODT, *Praktisch verbintenissenrecht*, Wommelgem, De Boeck, 2018, 215-216.

⁹³ Vred. Westerlo 17 augustus 2016, *T.Vred.* 2018, afl. 7-8, 420; N. BERNARD en V. DEFRAITEUR, *Le droit des biens après la réforme de 2020*, Limal, Anthemis, 2020, 475-476.

2.2.2. Voorwaarden

De persoon hoeft niet *in se* een foutieve gedraging te stellen, maar een band met het schadeverwekkende feit volstaat hier. En net zoals bij de foutaansprakelijkheid, geldt er ook hier een onweerlegbaar vermoeden van aansprakelijkheid. Dit houdt in dat het de buur die de hinder ondervindt niet moet bewijzen dat de schadeverwekker schuld heeft aan het tekortkoming in de zaak.

Hiertegenover staat wel dat de schadelijder nog steeds moet kunnen aantonen dat er schade is ontstaan door een stilzitten van de schadeveroorzaker. Benadrukt moet worden dat enkel in het voordeel van de schadelijder de aansprakelijkheid kan ingeroepen worden.⁹⁴

De bewaarder van een zaak, dit wil zeggen iemand die voor eigen rekening gebruik maakt van een zaak en tevens het genot ervan heeft, alsook de mogelijkheid van leiding, controle en toezicht over de zaak, is verantwoordelijk indien de schade resulteert uit een gebrek in de zaak.⁹⁵ Volgens vaste Cassatierechtspraak is een zaak die in haar geheel een abnormaal kenmerk vertoont, gebrekkig waardoor de veiligheid in het gedrang komt die verwacht mag worden in normale omstandigheden en schade kan veroorzaken aan derden. Het abnormale kenmerk moet echter niet wezenlijk een intrinsiek kenmerk betreffen.⁹⁶ De feitenrechter velst een oordeel over de zaak *in concreto* alsmede of deze zaak een gebrek vertoont en of deze in bewaring is door de schadeveroorzaker. Dit doet hij door te vergelijken met een zaak van dezelfde soort en zo de kenmerken vast te stellen in een normale situatie.⁹⁷

Een andere gelijkenis met de foutaansprakelijkheid zijn de voorwaarden van schade en oorzakelijk verband waaraan moet worden voldaan. De schade behoort persoonlijk en zeker te zijn, alsook moet deze voortkomen uit een rechtmatig belang. De zekerheid van de schade mag aldus niet afhangen van de toekomst, maar moet waarschijnlijk zijn, wel kan de rechter rekening houden met schade die in de toekomst zal plaatsvinden.⁹⁸

Het causaal verband wordt op een andere manier ingevuld dan bij de aansprakelijkheid voor eigen daad. De veroorzaakte schade moet niet uit de fout voortvloeien, maar de eiser moet bewijzen dat er een causale link is tussen de aansprakelijkheidsgrond en de geleden schade.⁹⁹

2.2.3. Remedies

De maatregelen die kunnen worden opgelegd nadat aan bovenstaande voorwaarden is voldaan, zijn gelijk aan die van de foutaansprakelijkheid. Dit impliceert dat de schade integraal hersteld dient te worden, rekening houdend met de concrete toestand van de buur die de hinder heeft moeten ondergaan.¹⁰⁰

De rechter zal ofwel oordelen tot een herstel *in natura* ofwel kan de buur een schadevergoeding bekomen voor de geleden schade.¹⁰¹ De voorkeur gaat steeds uit naar herstel *in natura* met als redenering dat de buur terug moet worden geplaatst in de situatie waarin hij zich zou hebben bevonden indien de schade zich niet zou hebben geschied. Bijgevolg kan de rechter in ondergeschikte orde een schadevergoeding van de vervangingswaarde toekennen aan de nabuur. De schade kan worden geschat wanneer het vaststellen van de juiste omvang ervan te

⁹⁴ W. TIJS en A. VERDOODT, *Praktisch verbintenissenrecht*, Wommelgem, De Boeck, 2018, 206.

⁹⁵ Cass. 22 februari 2018, C.17.0313.N, *MER* 2018, 173; M. STORME, *Verbintenissenrecht*, Gent-Mariakerke – “work in progress” versie 19 augustus 2020, 162-165.

⁹⁶ Cass. 8 maart 2018, C.17.0442.N; Cass. 7 oktober 2016, *RW* 2017-18, 624, noot M. KRUTHOF; Cass. 4 januari 2016, *NJW* 2016, 917, noot J. TANGHE; S. STIJNS en I. SAMOY, *Leerboek verbintenissenrecht - Boek 1bis*, Brugge, die Keure, 2020, 105-112; G. MARTYN, R. DEVLOO en Y. JORENS, *Kennismaking met recht en rechtspraak*, Brugge, die Keure, 2020, 298; M. STORME, *Verbintenissenrecht*, Gent-Mariakerke – “work in progress” versie 19 augustus 2020, 162-165.

⁹⁷ Cass. 4 januari 2016, C.15.1091.F.

⁹⁸ Art. 17 Ger.W.; W. TIJS en A. VERDOODT, *Praktisch verbintenissenrecht*, Wommelgem, De Boeck, 2018, 224-225.

⁹⁹ W. TIJS en A. VERDOODT, *Praktisch verbintenissenrecht*, Wommelgem, De Boeck, 2018, 229-230.

¹⁰⁰ G. MARTYN, R. DEVLOO en Y. JORENS, *Kennismaking met recht en rechtspraak*, Brugge, die Keure, 2020, 294-295; M. STORME, *Verbintenissenrecht*, Gent-Mariakerke – “work in progress” versie 19 augustus 2020, 151.

¹⁰¹ I. SAMOY en C. VAN SCHOU BROECK, *Trends en evoluties in het aansprakelijkheids- en verzekeringsrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2019, 52-54.

moeilijk is of te veel kosten met zich meebrengt. Echter kan de rechter beslissen op de verschillende remedies gelijktijdig toe te passen opdat het integraal herstel verzekerd kan worden.¹⁰²

Bij de begroting van de schade zal de rechter oordelen over de omvang en nagaan welke schade op dat moment zeker is.¹⁰³ Eerder werd vermeld dat de schadevergoeding ook betrekking kan hebben tot schade die zich nog verder kan ontwikkelen in de toekomst. De rechter kan hiervoor een provisionele schadevergoeding toekennen. Hier tegenover staat wel dat het slachtoffer een schadebeperkingsplicht heeft en dus de noodzakelijke bewarende maatregelen moet nemen opdat de schade zich niet onnodig zou uitbreiden. Eenieder is hiermee gediend, zijnde het slachtoffer en de schadeverwekker, maar alsook de verzekeraar die normaal anders mogelijks tussenbij komt.¹⁰⁴

Naast de klassieke remedies, zijn er ook de aanvullende vergoedingssystemen opdat het slachtoffer zijn schade met zekerheid vergoed kan zien. Aldus is een vergoeding mogelijk van zogenaamde derde-betalers en zijn er schadefondsen voorzien.

Tot slot komen verzekeringen tussenbeiden als hun klant aansprakelijk wordt gesteld voor schade toegebracht aan anderen.¹⁰⁵

¹⁰² P. WERY, *Droit des obligations*, Volume 2, Brussel, Larcier, 2016, 77; S. STIJNS en I. SAMOY, *Leerboek verbintenissenrecht - Boek 1bis*, Brugge, die Keure, 2020, 136; G. MARTYN, R. DEVLLOO en Y. JORENS, *Kennismaking met recht en rechtspraktijk*, Brugge, die Keure, 2020, 296-298; M. STORME, *Verbintenissenrecht*, Gent-Mariakerke – “work in progress” versie 19 augustus 2020, 152-153.

¹⁰³ W. TIJS en A. VERDOODT, *Praktisch verbintenissenrecht*, Wommelgem, De Boeck, 2018, 226.

¹⁰⁴ W. TIJS en A. VERDOODT, *Praktisch verbintenissenrecht*, Wommelgem, De Boeck, 2018, 226-227.

¹⁰⁵ S. STIJNS en I. SAMOY, *Leerboek verbintenissenrecht - Boek 1bis*, Brugge, die Keure, 2020, 52-55.

3. De verhouding tussen burenhinder en buitencontractuele aansprakelijkheid

Uit voorgaande hoofdstukken kan er afgeleid worden dat een persoon die door de uitoefening van zijn eigendomsrecht schade berokkent aan een ander zijn eigendom, de remedie erin bestaat de nabuur te vergoeden voor deze schade. Veelal gaat het om conflictsituaties die te maken hebben met het gebruik, de gesteldheid of de inrichting van nabijgelegen onroerende goederen.¹⁰⁶ Op deze manier heeft de rechtspraak en nieuwe wetgeving betracht de burenhinderleer uit te werken waardoor deze hinder binnen zekere perken kan worden gehouden.¹⁰⁷ Daarenboven heeft het slachtoffer de keuze om zijn rechtsvordering in te stellen op grond van verscheidene artikelen.

In dit laatste hoofdstuk zal ik aldus onderzoeken wat het nut is van het naast elkaar bestaan van verschillende rechtsgronden. Tevens lijkt het ook van belang om na te gaan of een vordering op basis van de evenwichtsleer subsidiair is ten aanzien van een vordering ingesteld op grond van de foutaansprakelijkheid. Tot slot zal er bij bestaande rechtspraak en doctrine gekeken worden of de rechter de vorderingen kan verwerpen door bij de verschillende rechtsgronden naar elkaar te verwijzen. Het valt echter nog af te wachten wat de rechter zal beslissen na de inwerkingtreding van de nieuwe wet. Uit deze deelvragen zal het duidelijk worden of de rechter in de toekomst beter opteert voor een monistische benadering omtrent kwesties aangaande bovenmatige burenhinder.

De benadeelde van bovenmatige burenhinder kan tegen de buurman die dat evenwicht heeft verbroken, een vordering instellen op grond van artikel 3.101 NBW, zelfs als de fout van een derde aan de oorsprong van de schade ligt. *In casu* had de aannemer van de buurman een lastoestel gebruikt om de door de eigenaar gevraagde bouwwerken uit te voeren.¹⁰⁸

3.1. Gelijkenissen

Na de voorafgaande hoofdstukken werd het duidelijk dat het vallen van een boom impliceert dat de buur die hinder ondervindt de mogelijkheid heeft om een vordering in te stellen op grond van hetzij de burenhinderleer, hetzij overeenkomstig artikel 1382 BW, maar alsook is het voor deze eigenaar of bewaarder mogelijk om de vordering te steunen op basis van de aansprakelijkheid voor gebrekkige zaken.

De leer van het rechtsmisbruik vindt haar grondslag in de artikelen 1382 en 1383 BW en impliceert dat misbruik van recht een vorm van foutieve gedraging is. Ook bij de uitoefening van een subjectief recht, zoals het eigendomsrecht, dient de titularis van dit recht met de nodige zorgvuldigheid te handelen. De bevoegdheden die een rechtssubject uit een subjectief recht put, zijn nimmer absoluut en zonder meer rechtmatig. Evenwel moet er zich een werkelijk misbruik van het recht voordoen resulterende in schade, alvorens de (vrede)rechter tot aansprakelijkheid zal kunnen besluiten. Volgens sommige rechtsleer valt burenhinder in zekere zin door de vereiste van toerekenbaarheid samen met de theorie van het rechtsmisbruik, gestoeld op artikel 1382 BW, in die zin dat burenhinder kan aanzien worden als een misbruik van eigendomsrecht.¹⁰⁹

Doordat de burenhinderleer als voorwaarde heeft dat er bovenmatige burenhinder aanwezig moet zijn die toerekenbaar is aan de andere buur, leunt deze leer dicht aan bij de foutaansprakelijkheid op grond van artikel 1382 BW, dan bij een foutloze aansprakelijkheid, in dit geval de aansprakelijkheid voor gebrekkige zaken. Bovendien heeft dit te maken met de voorwaarde van een vreemde oorzaak, waarbij aangetoond moet worden dat de

¹⁰⁶ A. WYLLEMAN en J. BAECK, *Goederenrecht*, die Keure, Brugge, 2020, 57.

¹⁰⁷ A. WYLLEMAN en J. BAECK, *Goederenrecht*, die Keure, Brugge, 2020, 59.

¹⁰⁸ Cass. 7 mei 2018, *RGAR* 2018, nr. 15501; V. SAGAERT en G. DEGEEST, "Actuele ontwikkelingen inzake privaats vastgoedrecht" in *Themis 112 - Vastgoedrecht*, Brugge, die Keure, 2020, 6.

¹⁰⁹ A. WYLLEMAN en J. BAECK, *Goederenrecht*, die Keure, Brugge, 2020, 57.

schadeverwekker een fout heeft begaan. Dit toont aan dat de toerekenbaarheid op grond van artikel 544 oud BW, respectievelijk 3.101 NBW, op dezelfde manier geïnterpreteerd kan worden als bij de foutaansprakelijkheid.¹¹⁰ Door de begrippen als toerekenbaarheid en lichtste fout komt de burenhinder wel heel dicht bij de foutaansprakelijkheid, terwijl dan weer de niet-toerekenbare fout onder artikel 1384, lid 1 BW komt te vallen.

Eerder werd besloten dat op vlak van de remedies er een verschil bestaat tussen de verscheidene rechtsgronden. Sinds de arresten van 6 april 1960 heeft het Hof van Cassatie geoordeeld dat de eigenaar of bewaarder van een gebouw die door een niet-foutieve handeling het bestaande evenwicht tussen naburige eigendommen verbreekt en daarbij een hinder veroorzaakt ten opzichte van de naburen, die tevens de maat van de gewone ongemakken van de buurt overschrijdt, hen een 'billijke en passende vergoeding' verschuldigd is om het verbroken evenwicht te herstellen. Met boek 3 van het nieuwe burgerlijke wetboek voorziet de wetgever verschillende mogelijkheden om dit evenwicht te herstellen, zoals in hoofdstuk 1 reeds werd besproken. Een voorbeeld hiervan is de geldelijke compensatie die het ongemak compenseert die de eiser heeft moeten ondergaan. Deze sanctie voor de buitensporige overlast bestaat niet in een volledige vergoeding in natura van de door een buur veroorzaakte schade, zoals op grond van de artikelen 1382 en volgende van het Burgerlijk Wetboek het geval is, maar in een schadevergoeding die ertoe strekt het evenwicht te herstellen dat is verstoord door de rechtmatige activiteit die de schade heeft veroorzaakt. Terwijl de rechter in het kader van de buitencontractuele aansprakelijkheid verplicht is de voorkeur te geven aan volledige vergoeding in natura.¹¹¹

Echter moet dit verschil genuanceerd worden omdat er op grond van de burenhinder evenzeer een fout kan worden aangetoond waardoor de vergoeding kan leiden tot een integrale schadevergoeding, alsook wanneer de veroorzaakte schade dit vereist. Daarenboven kan wel een integrale schadevergoeding verkregen worden op grond van artikel 1382 BW, maar impliceert dit niet dat een volledig verbod van een hinderverwekkende activiteit zal worden opgelegd.¹¹²

3.2. Verschillen

De vaststelling van het abnormale karakter van de hinder is en blijft een cruciale voorwaarde om toepassing te kunnen maken van de evenwichtsleer. De rechter die het abnormale karakter van de hinder vaststelt en bijgevolg de vordering van de geschade buur op basis van de evenwichtsleer gegrond verklaart, kan wettig beslissen dat het verder zonder belang is te onderzoeken of diegene die de hinder heeft veroorzaakt, een fout of nalatigheid heeft begaan die zijn aansprakelijkheid in de zin van artikel 1382 BW zou meebrengen.¹¹³

Bij de foutaansprakelijkheid is de beoordelingsvrijheid van de rechter vaak veel kleiner dan bij burenhinder. De loutere vaststelling dat er een fout is, zal veel vragen overbodig maken en zal de weg vrijmaken voor schadevergoeding. Bij burenhinder is dat anders. De eenvoudige vaststelling dat er hinder is, roept precies veel nieuwe vragen op. Waar en wanneer doet die hinder zich voor en hoe lang? Wie van de burenen was er eerst, van wie gaat de hinder uit en wie is de klager? Al die vragen hebben hun belang, want onder meer daarin ligt het antwoord besloten of de hinder al dan niet aanleiding kan geven tot compensatie.¹¹⁴

Art. 1384, lid 1 BW impliceert dat de bewijslast van het slachtoffer wordt vergemakkelijkt door een vermoeden van aansprakelijkheid te creëren. In sommige gevallen is dit vermoeden weerlegbaar, in andere niet.¹¹⁵

¹¹⁰ S., SOMERS, "De burenhinderleer en de foutaansprakelijkheid: dringt een monistische benadering zich op?", *TBBR* 2020, nr. 5, 298-307.

¹¹¹ Art. 3.101, §2 NBW; G. DAVID, S. ELLOUZE, B. GORZA, J. LAURENT, F. VAN BEVER en C. VAN DER WILT, *Manuel pratique des relations de voisinage*, Luik, Wolters Kluwer, 2018, 126-127.

¹¹² S., SOMERS, "De burenhinderleer en de foutaansprakelijkheid: dringt een monistische benadering zich op?", *TBBR* 2020, nr. 5, 306.

¹¹³ Cass. 27 september 1973, *Arr.Cass.* 1974, 98 en *Pas.* 1974, I, 89.B. VAN BAEVEGHEM, *Het nieuwe goederenrecht*, Mortsel, Intersentia, 2021, 337-338.

¹¹⁴ B. VAN BAEVEGHEM, *Het nieuwe goederenrecht*, Mortsel, Intersentia, 2021, 337-338.

¹¹⁵ G. MARTYN, R. DEVLOO en Y. JORENS, *Kennismaking met recht en rechtspraak*, Brugge, die Keure, 2020, 296.

Echter het grootste verschilpunt zou er in kunnen bestaan dat er bij een vordering op grond van de burenhinderleer, in de zin van artikel 3.101 NBW, geen fout moet worden bewezen in tegenstelling tot bij de foutaansprakelijkheid. Dit impliceert dat de bewijslast voor burenhinder minder zwaar is en leidt als gevolg tot verschillende remedies.¹¹⁶ Hierna zal blijken dat een fout de leer van de burenhinder niet doet uitdoven waardoor dit verschilpunt mogelijks achterhaald is en de twijfels omhoog worden gedrukt of een vordering op een andere rechtsgrond dan op artikel 544 oud BW, respectievelijk 3.101 NBW, nog veel verschil uitmaakt.

Om de aansprakelijkheid gegrond op artikel 1384, lid 1 BW in te roepen, volstaat het immers dat de eiser of ook wel de benadeelde kan aantonen dat er een gebrek in de zaak aanwezig is, bijvoorbeeld de geurhinder ten gevolge van een particulier die een aanzienlijk aantal kippen achter zijn woning heeft lopen, waarvan de verweerder ten tijde van de schade bewaker of eigenaar van was. De bewaarder van de zaak kan zijn aansprakelijkheid niet ontlopen door aan te tonen dat hij onoverwinnelijk onwetend was of dat het gebrek niet kon worden ontdekt. Bovendien heeft de onmogelijkheid voor de hinderverwekker om het gebrek te verhelpen geen invloed op de aansprakelijkheid. Deze aansprakelijkheid voor zaken vertoont dus alle kenmerken van een aansprakelijkheid buiten schuld, namelijk een objectieve aansprakelijkheid.¹¹⁷

De aansprakelijkheid voor zaken impliceert niet het bestaan van een vrije en bewuste wil, maar hangt samen met de hoedanigheid van bewaarder, onafhankelijk van diens vermogen om de gevolgen van zijn handelingen te overzien of de schade te voorzien. Evenzo impliceert, volgens de rechtspraak, de afwezigheid van de eigenaar ter plaatse niet, op grond van dit feit alleen, dat de eigenaar het bezit van de zaak heeft verloren of overgedragen.

Het aansprakelijkheidsvermoeden dat bij artikel 1384, lid 1 van het Burgerlijk Wetboek is ingevoerd, betreft een onweerlegbaar vermoeden, met als gevolg dat de eigenaar of bewaarder van een zaak zich niet van deze aansprakelijkheid kan ontheffen door het bewijs voor te leggen dat hij geen fout heeft begaan. Noch de onoverwinnelijke onwetendheid van het gebrek, noch het feit dat het gebrek niet kon worden opgespoord, kan de bewaarder van de zaak van zijn aansprakelijkheid ontheffen.¹¹⁸

Kortom, de foutloze aansprakelijkheid waaronder burenhinder valt heeft als voorwaarde dat de hinderverwekkende handeling toerekenbaar is aan een daad, verzuim of gedraging van de buur. Dit is anders bij de foutaansprakelijkheid waar een bepaalde hoedanigheid *in se* voldoende is om aansprakelijk gesteld te kunnen worden. Hieruit kan tevens worden geconcludeerd dat er een wezenlijk verschil bestaat tussen de burenhinderleer en de foutloze aansprakelijkheid. Het loutere feit bewaarder te zijn van een onroerend goed van waaruit bovenmatige hinder wordt aangebracht, volstaat niet om hem aan te spreken op grond van de burenhinderleer, wel op grond van de aansprakelijkheid voor zaken op grond van artikel 1384, lid 1 BW waarbij het criterium van toerekenbaarheid irrelevant is. De burenhinderleer vereist echter een daad, verzuim of een gedraging die de bovenmatige hinder heeft veroorzaakt en dus het normaal nabuurschap overstijgt. Dit dient niet noodzakelijk een fout uit te maken, maar kan aldus wel.

3.3. Burenhinder onderhevig aan buitencontractuele aansprakelijkheid?

Meermaals rees in de rechtspraak de vraag naar de verhouding tussen artikel 544 oud BW en artikel 1382 BW.¹¹⁹ De belangstelling hiervoor groeit nu er verschillende wetsherzieningen aankomen. Met de invoering van het nieuwe wetsartikel waardoor burenhinder in een afgescheiden rechtsgrond wordt uiteengezet, zal deze vraag ongetwijfeld nog vaker opduiken. Het antwoord hierop was tot het arrest van 11 februari 2016 vrijwel tegenstrijdig. Dit geschil

¹¹⁶ D. GRUYAERT, "De foutaansprakelijkheid en de leer van de burenhinder: water en vuur?", *RW* 2016-17, afl. 23, 896-898.

¹¹⁷ G. DAVID, S. ELLOUZE, B. GORZA, J. LAURENT, F. VAN BEVER en C. VAN DER WILT, *Manuel pratique des relations de voisinage*, Luik, Wolters Kluwer, 2018, 144-145.

¹¹⁸ G. DAVID, S. ELLOUZE, B. GORZA, J. LAURENT, F. VAN BEVER en C. VAN DER WILT, *Manuel pratique des relations de voisinage*, Luik, Wolters Kluwer, 2018, 146.

¹¹⁹ Cass. 11 februari 2016, AR C.15.0031.N, *NJW* 2016, afl. 345, 545-546.

was ontsproten nadat er een brand was ontstaan op een bedrijfsterrein waaruit schade voortkwam aan het naburige perceel. Het Hof van Cassatie besliste hier dat een foutieve gedraging, dit wil zeggen een daad, verzuim of gedraging die aan de buur toerekenbaar is, niet in de weg staat dat artikel 544 oud BW toegepast kan worden.¹²⁰ Concreet betekent dit dat de evenwichtsleer of burenhinderleer ook uitwerking kan krijgen wanneer de gedraging van de buur een fout uitmaakt.¹²¹

De vordering tot schadevergoeding volgens artikel 544 van het oude Burgerlijk Wetboek is volgens de rechtsleer niet ondergeschikt aan de artikelen 1382 en volgende van hetzelfde Wetboek, maar staat in feite op zichzelf. Er is dientengevolge geen sprake van een verbod van samenloop. Het slachtoffer kan dus kiezen welke vordering er wordt ingesteld of er kan worden geopteerd om zelfs beide in te stellen op voet van gelijkheid of in een relatie van hoofd- en medeplichtige.¹²² Het gebeurt regelmatig dat het slachtoffer ervoor kiest om een vordering in te stellen op meerdere rechtsgronden om zo de kansen op een compensatie voor de geleden schade te vergroten.

Het is aldus het autonome karakter van de op burenhinder gebaseerde vordering die het slachtoffer in staat stelt een op artikel 544 van het oude Burgerlijk Wetboek, binnenkort op artikel 3.101 NBW, gebaseerde vordering in te stellen tegen de buurman die de hinder heeft veroorzaakt, ook al is de schade te wijten aan de schuld van een derde.

Het is belangrijk te preciseren dat een vordering die in eerste aanleg op artikel 1382 BW is gebaseerd, in hoger beroep ook op artikel 544 oud BW, wellicht ook op artikel 3.101 NBW, kan worden gebaseerd, mits zij op hetzelfde feit is gebaseerd, maar met een andere juridische kwalificatie, zoals toegestaan door artikel 807 van het Gerechtelijk Wetboek.¹²³

Terwijl sommige auteurs aanvankelijk beweerden dat de schadevergoeding noodzakelijkerwijs in geld moest worden betaald en niet kon bestaan uit maatregelen in natura, verdedigt de meerderheid van de huidige doctrine en rechtspraak de mogelijkheid van schadevergoeding in natura, waardoor de oplossing dichterbij de buurt komt van wat is toegestaan door artikel 1382 BW. Daarom wordt momenteel de voorkeur gegeven aan compensatie in natura boven equivalente compensatie.¹²⁴ Compensatie in natura wordt vaak gebruikt voor verstoringen die worden veroorzaakt door hoge bomen en andere aanplantingen die een buitensporig gebrek aan licht of zonlicht veroorzaken. Vaak resulteert dit in snoeien of toppen.¹²⁵

3.4. Het nut van verschillende rechtsgronden

3.4.1. Dualistische benadering

Het klassieke aansprakelijkheidsrecht biedt geen soelaas aan de eigenaar die een grotere dan normaal verwachte hinder ondervindt, ingevolge het gebruik dat een aanpalende eigenaar van zijn erf maakt zonder dat aan deze laatste enige foutieve gedraging kan worden verweten. Bijvoorbeeld, door het bouwen van een appartementsgebouw werkt de schoorsteen van de aanpalende woning niet meer.¹²⁶

¹²⁰ Cass. 11 februari 2016, AR C.15.0031.N, *NJW* 2016, afl. 345, 545-546; S. GUILIAMS, "Artikel 544 BW is niet ondergeschikt aan artikel 1382 BW en de vervangingswaarde van een vernielde zaak is (steeds) gelijk aan de werkelijke waarde ervan", *NJW* 2016, afl. 345, 547.

¹²¹ D. GRUYAERT, "De foutaansprakelijkheid en de leer van de burenhinder: water en vuur?", *RW* 2016-17, afl. 23, 896-898.

¹²² Cass. 11 februari 2016, C.15.0031.N, *RW* 2016-17, 896, noot D. GRUYAERT; G. DAVID, S. ELLOUZE, B. GORZA, J. LAURENT, F. VAN BEVER en C. VAN DER WILT, *Manuel pratique des relations de voisinage*, Luik, Wolters Kluwer, 2018, 123-124.

¹²³ G. DAVID, S. ELLOUZE, B. GORZA, J. LAURENT, F. VAN BEVER en C. VAN DER WILT, *Manuel pratique des relations de voisinage*, Luik, Wolters Kluwer, 2018, 124; E. DEKREM, "De ene windstoot is de andere niet. Over het omvallen van bomen en de aansprakelijkheid voor gebrekkige zaken (art. 1384, lid 1 BW)", *TBBR* 2020, afl. 5, 302.

¹²⁴ G. DAVID, S. ELLOUZE, B. GORZA, J. LAURENT, F. VAN BEVER en C. VAN DER WILT, *Manuel pratique des relations de voisinage*, Luik, Wolters Kluwer, 2018, 130.

¹²⁵ G. DAVID, S. ELLOUZE, B. GORZA, J. LAURENT, F. VAN BEVER en C. VAN DER WILT, *Manuel pratique des relations de voisinage*, Luik, Wolters Kluwer, 2018, 131.

¹²⁶ A. WYLLEMAN en J. BAECK, *Goederenrecht*, die Keure, Brugge, 2020, 59-60.

Wanneer het evenwicht tussen meerdere eigendommen wordt verstoord, zonder dat de vereiste van een fout moet voldaan worden, laat het recht niet onverschillig. Met toepassing van de evenwichtslaar zal de hinderverwekker een compensatie verschuldigd zijn, afhankelijk van de schade die werd aangericht, opdat het evenwicht tussen de ervan hersteld kan worden.¹²⁷

De functie van de rechter verplicht hem, uiteraard met eerbiediging van de rechten van de verdediging, ambtshalve de rechtsgronden aan de orde te stellen waarvan de toepassing door de door partijen aangevoerde feiten wordt vereist. De Rechtbank van eerste aanleg te Brussel heeft op 17 april 2008 beslist dat, indien het beroep, ingesteld op grond van artikel 544 van het Burgerlijk Wetboek, ongegrond zou worden verklaard door het feit dat de aanvankelijke verweerders geen burenhinder waren van het vermeende slachtoffer, de rechter in de plaats daarvan zelf een beroep moet doen op artikel 1382 van het Burgerlijk Wetboek, indien nodig, en het beroep niet-ontvankelijk moet verklaren.¹²⁸

Doordat de buur, die de hinder heeft ondervonden, meerdere wetsartikelen heeft waarop hij zijn rechtsvordering kan instellen, vergroot dit zijn kansen om de schade vergoed te zien. Echter bleek eerder al dat de rechter vaak een vordering afwijst, wanneer de voorwaarden van een ander wetsartikel niet zijn voldaan waardoor die grotere kans op vergoeding in twijfel kan worden getrokken.

3.4.2. Monistische benadering

Naar aanleiding van het Cassatiearrest van 11 februari 2016 werd een stap dichter gezet bij een monistische benadering van bovenmatige burenhinder waarbij de vraag rijst of verschillende rechtsgronden werkelijk nog van nut zijn. Dit onder meer doordat een vordering op grond van burenhinder zowel op een niet-foutieve als op een foutieve gedraging kan staan. Het voorgaande doet blijken dat het eenvoudiger is om een vordering in te stellen op toekomstig artikel 3.101 NBW, waar het Cassatiearrest van 11 februari 2016 normaliter nog steeds gelding zal hebben, doordat er niet noodzakelijkerwijs een fout moet worden bewezen.¹²⁹

De rechter had bij deze kwestie in eerste aanleg de aansprakelijkheidsgrond op artikel 544 oud BW afgewezen omwille van het gebrek aan bewijs dat de verwerende partijen een daad, handeling of verzuim hadden begaan. Ook wees de rechter hier de vordering op grond van de aansprakelijkheid voor gebrekkige zaken af omdat de eiser het bewijs niet had geleverd dat de omgevallen boom gebrekkig was. In hoger beroep werd vervolgens de vordering gesteund op de foutaansprakelijkheid. Het hof was van oordeel dat er geen tekortkoming was met betrekking tot het onderhoud van de omgevallen boom en daarom kon ook niet worden bewezen dat de boom een gebrek vertoonde. Dit oordeel had als gevolg dat de vordering op grond van artikel 544 oud BW ook werd afgewezen wegens het gebrek aan onderhoud.¹³⁰ Wat hier zeer opvallend aan is, is dat de rechter in deze rechtszaak de vordering afwees op drie verschillende rechtsgronden waarbij hij telkens verwees naar dezelfde elementen. De rechter neigt vaker bij beoordelingen te verwijzen naar de andere rechtsgrond waarop de vordering werd gesteund om op deze manier de vordering af te wijzen.

Het verschil dat nog overblijft is het onderscheid tussen een compensatie en een integrale schadeloosstelling. Al kan dit verschil worden gerelativeerd. Zo kan ook de vordering op grond van de burenhinderleer een integrale

¹²⁷ A. WYLLEMAN en J. BAECK, *Goederenrecht*, die Keure, Brugge, 2020, 59-60.

¹²⁸ G. DAVID, S. ELLOUZE, B. GORZA, J. LAURENT, F. VAN BEVER en C. VAN DER WILT, *Manuel pratique des relations de voisinage*, Luik, Wolters Kluwer, 2018, 143-144.

¹²⁹ D. GRUYAERT, "De foutaansprakelijkheid en de leer van de burenhinder: water en vuur?", *RW* 2016-17, afl. 23, 896-898.

¹³⁰ Cass. 11 februari 2016, C.15.0031.N, *RW* 2016-17; Antwerpen (b2b k.) nr. 2016/AR/510, 6 juni 2018, *TBBR* 2020, afl. 5, 289-307; E. DEKREM, "De ene windstoot is de andere niet. Over het omvallen van bomen en de aansprakelijkheid voor gebrekkige zaken (art. 1384, lid 1 BW)", *TBBR* 2020, afl. 5, 291-298.

schadeloosstelling opleveren wanneer er een fout werd begaan, maar ook wanneer de situatie ertoe leidt dat een integrale schadevergoeding de enige keuzemogelijkheid is om het evenwicht tussen de burens te herstellen.¹³¹

Eerder werd bovendien vermeld dat de burenhinderleer, vastgelegd in nieuw artikel 3.101 BW, dichter aanleunt bij de foutaansprakelijkheid, dan bij de aansprakelijkheid voor gebrekkige zaken doordat er bovenmatige burenhinder vereist is, die toerekenbaar moet zijn aan de buur die deze hinder heeft veroorzaakt, alsook impliceert deze toerekenbaarheid dat de algemene zorgvuldigheidsnorm moet geschonden zijn.¹³²

Hieruit en door de andere geformuleerde redenen, kan worden geconcludeerd dat een dualistische benadering, waarbij deze rechtgronden naast elkaar bestaan en het slachtoffer een vordering kan instellen op grond van beide wetsartikelen, overbodig is. Een monistische benadering dringt zich op en zou zowel rechtszekerheid bieden voor de buur als duidelijkheid voor de rechter. Omwille van de reden dat de rechtgronden nauw aan elkaar zijn verbonden en op elkaar inspelen, zou de rechter bij een monistische benadering, waardoor artikel 3.101 NBW het uitgangspunt wordt, enkel nog rekening mag houden met deze rechtsgrond.

¹³¹ Cass. 8 februari 2010, *Res.jur.imm.* 2012, 363; D. GRUYAERT, "De foutaansprakelijkheid en de leer van de burenhinder: water en vuur?", *RW* 2016-17, afl. 23, 898; S., SOMERS, "De burenhinderleer en de foutaansprakelijkheid: dringt een monistische benadering zich op?", *TBBR* 2020, nr. 5, 306.

¹³² S., SOMERS, "De burenhinderleer en de foutaansprakelijkheid: dringt een monistische benadering zich op?", *TBBR* 2020, nr. 5, 298-300; E. DEKREM, "De ene windstoot is de andere niet. Over het omvallen van bomen en de aansprakelijkheid voor gebrekkige zaken (art. 1384, lid 1 BW)", *TBBR* 2020, afl. 5, 291-298.

Conclusie

De twee artikelen van de wet die in september 2021 zullen intreden en die gewijd zijn aan burenhinder, getuigen van een opmerkelijk syntheseswerk. Zoals de opstellers zelf hebben erkend, zijn bepaalde kwesties echter nog niet geregeld, zoals de abnormale ontvankelijkheid van het gestoorde gebouw of het bewijs van toerekenbaarheid wanneer de oorzaak van de storing onbekend is. Anderzijds kan de impuls die aan het preventief optreden wordt gegeven, bijdragen tot de moderniseringsbeweging die het wetboek in het algemeen kenmerkt.

De vrederechter is bevoegd indien een vordering uitsluitend op burenhinder betrekking heeft. Echter indien de hoofdvordering een stap verder gaat en dus de aansprakelijkheid van de tegenpartij viseert en er sprake is van een toepassing van de artikelen 1382 of 1384, lid 1 BW, dan moet de rechtbank van eerste aanleg in actie schieten. Het is af te wachten hoe dit zal evolueren na de inwerkingtreding van het nieuwe Burgerlijke Wetboek en in welke mate de vrederechter aldus werkelijk bevoegdheid zal krijgen om op te treden in de geschillen waarbij het element van burenhinder aanwezig is.

Naast het feit dat een vordering kan worden gesteund op artikel 544 oud BW, respectievelijk artikel 3.101 NBW, kan diegene die hinder ondervindt door zijn nabuur, ook een vordering instellen op de foutaansprakelijkheid en de aansprakelijkheid voor zaken. Om de deelvraag of de verschillende rechtsgronden in wezen niet zo verschillen kan worden besloten dat deze rechtsgronden in eerste instantie nauwelijks van elkaar lijken te verschillen. Echter zijn er enkele nuances te maken in hetzij de toepassingsvoorwaarden hetzij de remedies, al is dit niet noemenswaardig omdat er ook een fout kan worden geïnterpreteerd in de zin van artikel 544 oud BW en ook hierbij een integrale schadevergoeding kan worden bekomen. De foutloze aansprakelijkheid verschilt wel in het opzicht dat hier geen sprake moet zijn van enige fout om aansprakelijk gesteld te kunnen worden.

De benadeelden van burenhinder zijn vandaag snel geneigd om hun vordering op minstens twee rechtsgronden te baseren: de burenhinderleer en de foutaansprakelijkheid. Daardoor ontstaat er doorheen de hele juridische procedure een dubbele argumentatie. Het spreekt voor zich dat dit de voortgang van de procedure belemmert, de kosten voor de rechtzoekende doet oplopen en het juridisch apparaat belast. En dat zonder dat in een concreet geschil een verschillend resultaat wordt bekomen. De rechter zal de zaak vanuit de concrete feiten beoordelen, ongeacht of de vordering nu wordt gebaseerd op de burenhinderleer of op de foutaansprakelijkheid en de remedies die zullen worden toegekend hebben geen wezenlijk verschil. Bovendien houdt de vereiste dat overmatige hinder toerekenbaar moet zijn aan een handelen of nalaten van een nabuur in dat er in het kader van de burenhinderleer impliciet gebruik wordt gemaakt van een algemene zorgvuldigheidsnorm.

Heeft het dan nog zin dat de burenhinderleer en de gemeenrechtelijke aansprakelijkheid naast elkaar bestaan? Deze bijdrage argumenteert van niet. De burenhinderleer moet terug meer geïnterpreteerd gaan worden als een kwalitatieve aansprakelijkheid opdat de verschillende rechtsgronden nog van nut zouden zijn. Met de nieuwe wetgeving met artikel 3.101 NBW en artikel 3.102 NBW werd hieromtrent geen wijziging aangebracht en sloot de wetgever zich aan bij reeds bestaande rechtspraak. Met de inwerkingtreding van Boek 3 "Goederenrecht" zal moeten blijken of de rechtspraak een nieuw inzicht met zich meebrengt.

Bibliografie

Wetgeving

Grondwet

Burgerlijk wetboek.

Gerechtelijk wetboek.

Veldwetboek

Wet 4 februari 2020.

MvT, *Parl.St.* Kamer 2018-19, nr. 54-3348/1.

MvT, *Parl.St.* Kamer 2018-19, nr. 54-3709/1.

MvT, *Parl.St.* Kamer 2019-20, nr. 55-0173/1.

MvT *Parl. St.* Kamer 2019-20, nr. 55-0173/2.

MvT, *Parl.St.* Kamer 2019-20, nr. 55-0173/4.

MvT, *Parl St.* Kamer 2020-21, nr. 55-1806/1.

Wetsvoorstel 16 juli 2019 tot wijziging van het Gerechtelijk Wetboek wat de exclusieve bevoegdheid van de vrederechter inzake burenhinder betreft, *Parl.St.* Kamer, 55K0126.

Protocol bij het Verdrag tot bescherming van de Rechten van de Mens en de Fundamentele Vrijheden.

Rechtspraak

Cass. 6 april 1960, *Arr. Cass.* 1960, 722, *Pas.* 1960, I, 915, concl. P. MAHAUX, *JT* 1960, 339, noot J. DEMEULDER, *RCJB* 1960, 257, noot J. DABIN en *RGAR* 1960, nr. 6557, noot R. DALCQ.

Cass. 4 december 2008, *JLMB* 2009, afl. 10, 446, noot VAN DAMME, N.

Cass. 8 februari 2010, *Res.jur.imm.* 2012, 363.

Cass. 4 januari 2016, *NJW* 2016, 917, noot TANGHE, J.

Cass. 11 februari 2016, C.15.0031.N, noot GRUYAERT, D.

Cass. 7 oktober 2016, *RW* 2017-18, 624, noot KRUIHOF, M.

Cass. 5 december 2016, AR C.16.0150.N, (Oosterlinck Motors bvba / Schorredijk nv), *TBO* 2017, afl. 2, 146.

Cass. 9 februari 2017, AR C.13.0143.F, *RW* 2018-19, 383.

Cass. 16 februari 2017, *TBO* 2018, afl. 4, 291.

Cass. 22 februari 2018, C.17.0313.N, *MER* 2018, 173, noot BORUCKI, C.

Cass. 12 april 2018, C.17.0317.N.

Cass. 7 mei 2018, *RGAR* 2018, nr. 15501.

Cass. 6 juni 2018, *TBBR* 2020, afl. 5, 289.

Cass. 29 mei 2020, C.19.0545.F.

Antwerpen 3 maart 2020, *NJW* 2021, afl. 434, 27.

Antwerpen (b2b k.) nr. 2016/AR/510, 6 juni 2018, *TBBR* 2020, afl. 5, 289-307, noot SOMERS, S., "De burenhinderleer en de foutaansprakelijkheid: dringt een monistische benadering zich op?".

Bergen 19 januari 2016, *RGAR* 2016, afl. 8, nr. 15322.

Bergen 5 december 2017, *JLMB* 2018, 1567.

Brussel 14 juni 2016, nr. 2012/AR/911, *Res.Jur.Imm.* 2017, afl. 2, 135.

Brussel 21 maart 2017, *Res.Jur.Imm.* 2017, 233.

Gent 11 februari 2016, *NJW* 2018, nr. 377, 179-181.

Luik 30 april 2018, *JLMB* 2018, afl. 35, 1687.

Luik 4 mei 2018, nr. 2017/RG/126, *TBBR* 2018, afl. 9, 492.

Oost-Vlaanderen 20 februari 2017, *RW* 2018-19, afl. 11, 432.

Oost-Vlaanderen 27 oktober 2017, *Bull. Ass.* 2019, afl. 2, nr. 407.

Vred. Fontaine-l'Évêque 28 februari 2019, *T.Vred.* 2019, afl. 9-10, 524.

Vred. Meise 22 december 2016, *TMR* 2017, afl. 5, 556, noot STRYCKERS, P.

Vred. Westerlo 5 juni 2019, *T.Vred.* 2020, nr. 9-10, 484-488.

Vred. Westerlo 17 augustus 2016, *T.Vred.* 2018, afl. 7-8, 420.

Rechtsleer

BAUDONCQ, F. en STEVENS, D., "De verwijdering van GSM-antennes op grond van artikel 544 B.W. of de groeipijnen van een stralende rechtspraak", *Not. Fisc.M.* 2003, 33-36.

- BERNARD, N. en DEFRAITEUR, V., *Le droit des biens après la réforme de 2020*, Limal, Anthemis, 2020, 884 p.
- BOCKEN, H., BOONE, I. en KRUIHOF, M., *Inleiding tot het schadevergoedingsrecht. Buitencontractueel aansprakelijkheidsrecht en andere schadevergoedingsstelsels*, Brugge, die Keure, 2014, 283 p.
- BOUFFLETTE, S. en JADOUL, E., "Relations de voisinage: illustrations jurisprudentielles récentes en matière de troubles de voisinage et de mitoyenneté" in BOUFFLETTE, S., JADOUL, E., LECOCQ, P., POPA, R. en SALVE, A., *Questions pratiques de (co)propriété, de possession et de voisinage*, Limal, Anthemis, 2018, 232 p.
- BRULOOT, D., e.a., *Privaatrecht in hoofdlijnen volume 2*, Mortsel, Intersentia, 2020, 446 p.
- DAVID, G., ELLOUZE, S., GORZA, B., LAURENT, J., VAN BEVER, F., en VAN DER WILT, C., *Manuel pratique des relations de voisinage*, Luik, Wolters Kluwer, 2018, 295 p.
- DEGEEST, G., "Burenhinder of buitencontractuele aansprakelijkheid", *NJW*2021, afl. 434, 30.
- DEKREM, E. "De ene windstoot is de andere niet. Over het omvallen van bomen en de aansprakelijkheid voor gebrekkige zaken (art. 1384, lid 1 BW)", *TBBR* 2020, afl. 5, 291-298.
- DE WULF, C., "Inleiding tot het nieuwe goederenrecht", *T.Not.* 2020, afl. 9, 733-734.
- DEFOORT, P.-J., "De goede ruimtelijke ordening en vergunningen. Een juridisch overzicht", *TROS* 2008, 111.
- FAGNART, J., "La notion de responsabilité" in X, *Responsabilités. Traité théorique et pratique*, Livre 1, Luik 2020, losbladig.
- GILLAERTS, P., *De Belgische declaratoire vordering en het niet-vergoedende aansprakelijkheidsrecht*, Mortsel, Intersentia, 2020, 800 p.
- GRUYAERT, D., "De foutaansprakelijkheid en de leer van de burenhinder: water en vuur?", *RW*2016-17, afl. 23, 896-898.
- GRUYAERT, D en DEMEYERE, S., "Het nieuwe goederenrecht (deel II)", *RW*2020-2021/23, 883-892.
- GUILIAMS, S., "Artikel 544 BW is niet ondergeschikt aan artikel 1382 BW en de vervangingswaarde van een vernielde zaak is (steeds) gelijk aan de werkelijke waarde ervan", *NJW* 2016, afl. 345, 547.
- KRUIHOF, M., "Toerekenbaarheid bij burenhinder", *NJW*2018, nr. 377, 172-173.
- LUTTE, I. e.a., *Réforme du droit de la responsabilité extracontractuelle*, Limal, Anthemis, 2020, 182 p.
- MALEKZADEM, J. en SLEUTJES, M., "Inleiding tot hervorming van het goederenrecht", *T.Vred.* 2021, nr. 1-2, 9-25.
- MARTYN, G., DEVLOO, R. en JORENS, Y., *Kennismaking met recht en rechtspraktijk*, Brugge, die Keure, 2020, 521 p.
- MICHAUX, B., *Le droit des biens revisité*, Limal, Anthemis, 2021, 372 p.

POPA, R., "Préscription de l'action pour trouble de voisinage: tout vient à point...à qui sait agir à temps", *JLMB* 2018, 1571-1577.

SOMERS, S., "De burenhinderleer en de foutaansprakelijkheid: dringt een monistische benadering zich op?", *TBBR* 2020, nr. 5, 298-307.

SAGAERT, V. en DEGEEST, G., "Actuele ontwikkelingen inzake privaat vastgoedrecht" in *Themis 112 - Vastgoedrecht*, Brugge, die Keure, 2020, 1-48.

SAGAERT, V., "De hervorming van het goederenrecht", *TPR* 2020-1/2, 533-538.

SAGAERT, V. en LECOCQ, P., *La réforme du droit des biens*, Brugge, die Keure, 2019, 391 p.

SAMOY, I. en VAN SCHOUBROECK, C., *Trends en evoluties in het aansprakelijkheids-en verzekeringsrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2019, 272 p.

STIJNS, S., en SAMOY, I., *Leerboek verbintenissenrecht - Boek 1bis*, Brugge, die Keure, 2020, 408 p.

STORME, M., *Verbindenissenrecht*, Gent-Mariakerke – "work in progress" versie 19 augustus 2020, 205 p.

STRYCKERS, P., [Overhangende takken of doorschietende wortels. Art. 37 veldwetboek, rechtsmisbruik en burenhinder] 'De wet is de wet, maar welke wet?', *TMR* 2017, afl. 5, 562-564.

TIJS, W. En VERDOODT, A., *Praktisch verbintenissenrecht*, Wommelgem, De Boeck, 2018, 265 p.

VAN BAEVEGHEM, B., "Burenhinder" in *Het nieuwe goederenrecht*, Mortsel, Intersentia, 2021, 534 p.

VERGAUWE J.-P. en LEONARD, S., *Les relations de voisinage*, Brussel, Larcier, 2018, 358 p.

WERY, P., *Droit des obligations*, Volume 2, Brussel, Larcier, 2016, 1016 p.

WYLLEMAN, A. en BAECK, J., *Goederenrecht*, Brugge, die Keure, 2021, 222 p.