

BUREN, BOMEN, HEESTERS, HEGGEN EN ERFSCHIEDINGEN

Bomen en beplanting zijn belangrijk voor de leefomgeving van mensen. Als deze te hoog worden, kan dat aanleiding zijn tot een burenruzie. Ook over een erfafscheiding tussen twee woningen kan onenigheid of onduidelijkheid bestaan. In de Algemene Huurvoorwaarden van Mercatus is hierover het één en ander opgenomen. Daarnaast geeft het burenrrecht (te vinden in het Burgerlijk Wetboek) regels welke gelden tussen buren onderling. Al met al bestaat hier veel regelgeving over. In deze brochure wordt aangegeven wat voor u belangrijk is en wat uw rechten en plichten zijn.

BUREN, BOMEN, HEESTERS, HEGGEN EN ERFAFSCHIEDINGEN

Bomen en beplanting zijn belangrijk voor de leefomgeving van mensen. Als deze te hoog worden, kan dat aanleiding zijn tot een burenruzie. Ook over een erfafscheiding tussen twee woningen kan onenigheid of onduidelijkheid bestaan. In de Algemene Huurvoorwaarden van Mercatus d.d. 1 september 2016 is hierover het één en ander opgenomen. Daarnaast geeft het burenenrecht (te vinden in het Burgerlijk Wetboek) regels welke gelden tussen burenen onderling. Al met al bestaat er veel regelgeving hierover.

In deze brochure wordt aangegeven wat voor u belangrijk is en wat uw rechten en plichten zijn. In sommige gevallen kan zo bepaald worden wie het gelijk aan zijn kant heeft. Maar daarmee is een eventuele ruzie nog niet ten einde. In vrijwel alle gevallen is overleg tussen burenen de enige manier om tot een echte oplossing te komen.

ONDERHOUD

In de Algemene Huurvoorwaarden (artikel 6.16 t/m 6.23) staat over onderhoud:

- 6.16 *Huurder dient zijn tuin als sier- en/of moestuin te gebruiken en deze zodanig te onderhouden dat deze - naar het uitsluitende oordeel van verhuurder - een verzorgde indruk maakt en zal geen bomen, struiken of andere beplanting aanbrengen die overlast voor derden, waaronder ook begrepen de burenen, kunnen veroorzaken.*
- 6.17 *Het is verboden in de tuin auto's en/of andere motorvoertuigen en/of caravans te parkeren of te stallen.*
- 6.18 *Huurder zal geen klimplanten laten groeien tegen het gehuurde.*
- 6.19 *Huurder is verplicht tot het onderhoud van de tuinen, erven, opritten en erfafscheidingen, zodanig dat deze onroerende aanhorigheden een verzorgde indruk maken, waaronder in elk geval:*
- bij eerste bewoning van het gehuurde: de aanleg van de tuin en/of erf en het aanbrengen van een erfafscheiding, met uitzondering van de aanleg van opritten en toegangspaden;*
 - het egaliseren van de tuin en het opbrengen van aarde;*
 - het regelmatig maaien van gras;*
 - het regelmatig verwijderen van onkruid en opschietende bomen in de tuin en tussen de tegels van opritten, toegangspaden en terrassen;*
 - het vervangen van gebroken tegels;*
 - het regelmatig snoeien van heggen, hagen;*
 - het vervangen of verwijderen van beplanting die is doodgegaan;*
 - het vervangen van kapotte planken of segmenten van (houten) erfafscheidingen, het rechtzetten en recht houden van (houten) erfafscheidingen;*
 - als erfafscheidingen zijn geveerd of gebeitst: de erfafscheiding regelmatig verven en/of beitsen. Bij het (opnieuw) plaatsen van schuttingen dient huurder gebruik te maken van daartoe geëigend en deugdelijk materiaal.*
- 6.20 *Huurder is verplicht gemeenschappelijke ruimten, tuinen, achterpaden en beplanting die direct gelegen zijn aan het gehuurde goed te onderhouden, zoals hij ook verplicht is te doen ten aanzien van zijn eigen tuin. Hiertoe zal huurder samen met andere huurders afspraken maken en deze afspraken op gepaste en tijdige wijze nakomen, doch huurder is hoofdelijk verplicht tot nakoming van deze bepaling.*
- 6.21 *Huurder zal ervoor zorgdragen dat beplanting geen schade en/of overlast oplevert voor derden, waaronder ook begrepen de burenen. Huurder zorgt ervoor dat de beplanting in overeenstemming is en blijft met de oppervlakte en ligging van de tuin. Dit geldt ook voor door huurder zelf aangebrachte beplanting als voor het ten tijde van de aanvang van de huurovereenkomst in de tuin aanwezige beplanting. Het is huurder niet toegestaan binnen een bepaalde afstand van de erfafscheiding bomen, heesters en/of heggen te planten. Deze afstand bedraagt voor bomen twee meter, te rekenen vanaf het midden van de voet van de boom en voor heesters en heggen een halve meter. Hetzelfde geldt voor de afstand tussen boom, heester en/of heg en de gevel van de woning en/of schuur van huurder.*
- 6.22 *Verhuurder heeft het recht te vorderen dat huurder bij het einde van de huurovereenkomst op kosten van huurder bomen en/of hoogopschietende of overlast veroorzakende beplanting (laat) verwijderen. Dit geldt ook voor beplanting die reeds aanwezig was ten tijde van de aanvang van de huurovereenkomst.*

6.23 *Huurder zal zowel de tuin als ook de verdere woonomgeving (waaronder ook wordt gerekend de directe omgeving van het gehuurde, trappenhuisen, portalen en galerijen) op generlei wijze (laten) vervuilen, bekladden of bouwmaterialen, grond, huisraad, wandelwagen, fietsen, motorvoertuigen e.d. (laten) plaatsen.*

WAT IS EEN BOOM?

De regelgeving geeft geen duidelijk antwoord over wat een boom is. Uitspraken van rechters leren ons dat de hoogte bepalend is. Vanaf een hoogte van ongeveer drie meter is er sprake van een boom.

HET ONDERHOUD VAN EEN ZEER HOGE BOOM

Het is niet toegestaan bomen te planten die zeer hoog kunnen worden. Een boom is zeer hoog te noemen als deze qua hoogte niet meer in overeenstemming is met de grootte van uw tuin. Vraag u bij het planten van een boom af, of u het zelf op prijs zou stellen als uw buren zo'n boom zouden planten. Als u een woning met een boom in de achtertuin heeft overgenomen, moet u de boom zo snoeien en onderhouden dat deze qua maatvoering in de tuin blijft passen. Doet u dit niet, dan wordt u bij vertrek uit de woning alsnog opgelegd dat u de boom moet snoeien of verwijderen. Weigert u dit, dan kan Mercatus de werkzaamheden (laten) uitvoeren en krijgt u hiervan een rekening.

Als u zelf degene bent die de hoge boom heeft geplant of zo groot heeft laten worden, dat deze alleen door een specialist kan worden gesnoeid, dan zijn de snoeikosten voor uw rekening. Als de boom de grootte al had bij het begin van de huur, moet u over het onderhoud hiervan contact opnemen met Mercatus. Hoge bomen moeten ook worden gesnoeid als ze schade toebrengen of anderen hiervan overlast ondervinden. Zo is het niet toegestaan aan de buren hinder toe te brengen, bijvoorbeeld door (zon)licht of uitzicht weg te houden. De buren kunnen dan inkorten, snoeien of desnoods weghalen vorderen. Als er een erfafscheiding is, kunnen de buren dit alleen vorderen voorzover de boom hierboven uitkomt.

BOMEN, HEESTERS, HEGGEN BIJ DE ERFGRENS

Bomen mogen niet binnen twee meter van de erfgrrens worden geplant. Deze afstand wordt berekend vanaf het midden van de voet van de boom. Als uw buren een boom planten zonder met deze afstand rekening te houden, kunt u hen hierop wijzen. Als overleg dan geen oplossing biedt, kunt u desnoods verwijdering vorderen. Voor heesters en heggen geldt dat deze niet binnen een afstand van een halve meter van de erfgrrens mogen worden geplant. U bent dus vrij om een heg neer te zetten op minimaal een halve meter afstand van de erfgrrens. Deze heg is dan uw eigendom. In de praktijk zal dit natuurlijk nauwelijks voorkomen.

Het is gebruikelijk om een heg precies op de gezamenlijke erf grrens te planten. De kosten van aanleg en onderhoud kunnen dan verdeeld worden omdat de heg gezamenlijke eigendom is.

Buren kunnen onderling afspraken maken die afwijken van deze minimale afstanden. Als we in onze tuinen aan weerszijden een strook van twee meter vrij moeten laten, houden we nauwelijks nog plantruimte over. Daarom kunnen buren van elkaar accepteren dat bomen en struiken ook vlak naast de erfgrrens worden geplant. Door voor een niet al te hoog groeiende soort te kiezen en door regelmatig te snoeien, kan de overlast tot een minimum worden beperkt.

Ook bij hinder van bestaande bomen is het meestal wijzer om in onderling overleg tot een redelijke oplossing te komen dan te eisen dat de boom alsnog wordt verwijderd. Het recht om verwijdering te vragen kan verjaren. De verjaringstermijn is in principe twintig jaar vanaf het planten van de boom. Daarbij is het niet van belang of het nog steeds om dezelfde buren gaat.

Als beplanting op kleinere afstand is gezet dan geoorloofd en uw buren zeggen er niets van, dan kunnen zij toch na enkele jaren verwijdering vragen. Het feit dat uw buren gedurende langere tijd niet hebben gereageerd op beplanting (ook bomen) binnen de verboden afstand, betekent niet dat zij hun bevoegdheid (het vragen om verwijdering) hebben verloren.

Als op de erfgrrens een schutting staat en als de beplanting niet boven de schutting uitkomt, kan men zich niet verzetten tegen beplanting ook al staat deze binnen de bedoelde afstand.

OVERHANGENDE TAKKEN EN DOORSCHIETENDE WORTELS

U heeft het recht om uw burens, door middel van een schriftelijke aanmaning met termijnstelling, te vragen overhangende takken van hun boom te verwijderen. De termijnstelling moet redelijk zijn, bijvoorbeeld zes weken. Indien uw burens niet tijdig reageren, mag u zelf de over de erfgrans hangende takken snoeien. Maar doe dit liever niet zonder eerst uw burens te hebben ingelicht. Probeer het samen eens te worden over welke takken er verwijderd kunnen worden zonder de vorm van de boom te verminken. Op die manier blijft de vrede behouden.

Het snoeien van takken vereist kennis van zaken en moet met zorg gebeuren. Snoeirecht betekent niet dat alle takken die overhangen tot de erfgrans kunnen worden teruggesnoeid. U moet uw snoeirecht redelijk gebruiken. Het snoeirecht is bedoeld om enkele takken of wortels te verwijderen, dus niet om zo rigoureu te snoeien dat het voortbestaan van de boom in gevaar komt. Dan zal er sprake zijn van strafbaar handelen. Het snoeirecht geldt alleen voor overhangende takken en niet voor het in hoogte terugnemen van een boom. Hetzelfde geldt wanneer wortels, van beplanting van uw burens, doorschieten in uw tuin. De verplichting tot schriftelijke aanmaning is dan niet nodig. Uiteraard moet u na het snoeien het afval zelf opruimen.

Tenslotte nog iets over vruchten van de vruchtboom van uw burens, welke boven uw tuin hangen. Deze mogen door u niet geplukt worden. Als ze afvallen mag u ze wel nemen. Uiteraard is het niet toegestaan de boom te schudden zodat de vruchten er afvallen.

BOMEN, HEESTERS EN HEGGEN OP DE ERFGRENS

Hierboven ging het over bomen en heesters nabij de erfgrans. Het is dan steeds duidelijk wie de eigenaar is van de boom of heester. Als een boom, heester of heg echter op de erfgrans staat, zijn beide burens samen eigenaar van de beplanting. Dit betekent dat de ene huurder niet zonder toestemming van de andere iets aan deze beplanting kan doen. Zonder toestemming van de burens zal men de bestaande situatie niet kunnen wijzigen. Alles zal dus altijd in onderling overleg moeten worden geregeld en de kosten moeten worden gedeeld. Als de één toch iets doet zonder overleg met de ander, kan de ander een schadevergoeding eisen.

ERFAFSCHIEDINGEN

Zoals is gezegd, is plaatsing en onderhoud van een erfafscheiding (denk aan een schutting) een huurdersaangelegenheid. Deze wordt eigendom van de twee huurders en Mercatus heeft hier niets mee te maken.

Toch kan het voorkomen dat in afwijkende gevallen Mercatus zelf de schutting plaatst. Bijvoorbeeld omdat Mercatus wil dat een hele straat dezelfde erfafscheiding heeft. Is dit het geval dan neemt Mercatus ook het onderhoud voor haar rekening.

Indien u samen met uw burens een schutting wilt plaatsen moet u er rekening mee houden dat deze aan de achterkant van de woning niet hoger mag zijn dan 2,00 meter en aan de voorkant van de woning niet hoger mag zijn dan 1,00 meter.

Een erfafscheiding op de erfgrans gaat beide burens aan. Deze is uw gezamenlijke eigendom. Dit betekent dat een schutting niet zonder elkaars toestemming mag worden geplaatst, vernieuwd, veranderd of verwijderd.

Zo wordt een schutting, door één van beiden op de erfgrans geplaatst, gezamenlijke eigendom van u en uw burens, zelfs al heeft één van beiden de kosten betaald.

Een erfafscheiding die geheel op het erf van de vertrekkende huurder staat is zijn eigendom en moet worden meegenomen bij het einde van de verhuur, tenzij afgesproken wordt dat deze wordt overgenomen door de nieuwe huurder.

OVERLEG

U leest hoe overleg in vrijwel alle situaties de sleutel is tot een blijvend prettige burensrelatie. De regelgeving biedt weliswaar een aantal richtlijnen, maar kan daarmee geen burensruzie voorkomen. Daarom kan de wet

alleen in het uiterste geval uitkomst bieden, als praten met elkaar niet meer mogelijk is. Maar met wat wederzijds begrip en tolerantie kunnen de meeste problemen op een voor iedereen acceptabele wijze worden opgelost. Overleg lost méér op dan wetsregels!

VRAGEN

Mocht u nog vragen hebben over deze punten of twijfelt u over de toepassing ervan, dan kunt u altijd informatie inwinnen bij Mercatus. Telefoonnummer (0527) 635500.

AANVULLENDE INFORMATIE

Voor verdere informatie verwijzen wij u naar de brochures Klachtenbehandeling, De rol van Mercatus bij een overlastsituatie en Algemene Huurvoorwaarden.