

# Erfdienstbaarheden en andere zakelijke rechten

**U vraagt zich wellicht af waarmee de notaris de hele dag bezig is. Is dat alleen met overdragen van huizen en met het opmaken van testamenten?**

**Het antwoord is: nee. Het werk van mij als notaris en dat van onze collega's is veelzijdiger. Ik vertel u daar graag meer over.**

## Definities

Een groot gedeelte van de dossiers die voorkomen op de onroerend goed praktijk betreffen dossiers waarin het gaat om het vestigen of het afstand doen van zakelijke rechten. Dat zijn dus rechten op zaken.

Wat is dan een zaak, hoor ik u denken?

Zaken zijn 'de voor menselijke beheersing vatbare stoffelijke objecten', aldus de wet. Zo is een eigendomsrecht 'het meest omvattende recht dat een persoon op een zaak kan hebben'.

Zaken kunnen onroerend en roerend

zijn. Het verschil definieert de wet als volgt: 'onroerend is de grond, de nog niet gewonnen delfstoffen, de met de grond verenigde beplantingen, alsmede de gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd' en roerend is volgens de wet (een beetje makkelijk misschien): 'alle zaken die niet onroerend zijn'.

## Rechtsverhoudingen

Het gaat bij die dossiers dan om rechtsverhoudingen die nog niet goed zijn geregeld of die anders moeten worden geregeld.

In het kader van rechtszekerheid is het erg van belang om een en ander ten aanzien van deze zaken goed te regelen. Situaties die anders - als u het niet regelt - soms uit de hand lopen. Een voorbeeld van het vastleggen van een dergelijke rechtsverhouding is het vestigen van erfdienstbaarheden.

## Erfdienstbaarheid van weg

Heeft u een buurman en met hem afgesproken dat u over zijn oprit naar

uw woning mag rijden? Dan is het van belang dat u nagaat of u dat wel heeft geregeld bij de notaris bij wijze van een erfdienstbaarheid. Heeft u dat namelijk alleen mondeling afgesproken dan is dat niets meer dan een persoonlijk recht. Als de buurman ooit verhuist is het maar de vraag of de volgende buurman dit ook zo met u wil afspreken.

Middels het koppelen van de afspraak aan de 'zaken', wordt pas gegarandeerd dat u niet zomaar dit recht kwijtraakt als de buurman verhuist. We doen dat door een erfdienstbaarheid te vestigen in een notariële akte, die dan weer moet worden ingeschreven bij het kadaster. Heeft u een dergelijke afspraak nog niet gemaakt? Maakt u dan een afspraak en leg dit vast. Let u er ook op dat dit recht voor uw buurman mogelijk wel waardedrukkend werkt, omdat zijn rechtsopvolger er ook aan gebonden is.

Het is dan ook niet vreemd dat u voor dat recht zou moeten betalen.

Heeft uw buurman een hypotheek op zijn woning? Dan zullen we ook de toestemming moeten vragen aan zijn bank.

## Overige erfdienstbaarheden

Dit is maar een voorbeeld van een erfdienstbaarheid van weg.

Er zijn nog veel meer mogelijk denkbare erfdienstbaarheden, zoals die van 'handhaving van de bestaande toestand'. Dan mag een bepaalde situatie er toch zijn, ook al is de bestaande toestand mogelijk in strijd met het burendrecht.

Op grond van het burendrecht mag u bijvoorbeeld geen ramen hebben aan de zijkant van uw woning als dat raam binnen twee meter van de erfgrans van de buurman zit.

Of wat dacht u van een erfdienstbaarheid van overbouw? Mocht uw opstal uitsteken boven de grond van de buurman, dan mag dat normaliter niet. Legt u dat dan gauw vast dat dat wel mag!

Ik neem u graag een volgende keer mee naar voorbeelden van andere zakelijke rechten. Voor nu hoop ik dat u eens nagaat of u dat overpad met uw buurman wel goed geregeld heeft. Zo niet: komt u dan snel langs voordat u op televisie bent bij de rijdende rechter!

Notariskantoor  Oudewater

Donderdag 19 maart  
houden wij weer een inloopspreekuur  
van 16.30 tot 18.30 uur

Bij ons bent u  
aan het juiste adres!

*Uw notaris  
in de regio*



mr. A. J. W. Kuiper

Rodezand 42  
3421 BB Oudewater  
PB 31, 3420 DA Oudewater

0348-561427 / 0348-473000  
info@notarisoudewater.nl  
www.notarisoudewater.nl