

“De tuin en de wet” Gemeenschappelijke muren

Iedere muur wordt verondersteld gemeenschappelijk te zijn wanneer hij tot scheiding dient van gebouwen, koeren of tuinen. Maar wat met bomen en planten langs gemeenschappelijke muren. En hoe zit het met leifruit en leibomen.

Mag u een gemeenschappelijke muur eisen?

Ja, in de steden en de voorsteden mag iedere eigenaar zijn buur verplichten om bij te dragen tot het bouwen en herstellen van een muur tussen twee huizen, koeren of tuinen (art. 663 BW). De muur moet bestaan uit vaste materialen zoals baksteen, beton natuursteen, enz.

Mag u bomen langs de muur aanplanten?

Volgens art. 35, 2^e en 3^e lid van het Veldwetboek mag u om het even welke fruitboom als leiboom planten tegen een muur tussen twee erven. Als de muur gemeen is, mogen beide eigenaars hem als steun gebruiken voor hun leibomen en mogen die dus tegen de muur aanleunen. Maar is de muur niet gemeenschappelijk, dan mag alleen de eigenaar hem als steun voor zijn leibomen gebruiken. Deze regels gelden enkel voor fruitbomen en niet voor andere boomsoorten, ook al zouden die de vorm van leibomen aannemen, zoals bijvoorbeeld een knotwilg of een leilinde. De regels gelde ook niet voor een houten afsluiting. In deze gevallen mag u de leibomen slechts planten op de voorgeschreven afstanden:

- Op 0.5 m van de perceelsgrens als de leibomen niet hoger worden dan 2.20 m
- Op 2 m als ze hoger worden dan 2.20 m.

Onderhoud en aanpassing

Iedere mede-eigenaar deelt in de onderhouds- of herstellingskosten van de muur. Een eigenaar kan wel afstand doen van mede-eigendom, tenzij de muur tot steun dient voor een gebouw dat zich op zijn eigendom bevindt.

Niemand mag een muur afbreken zonder zijn buurman erin te kennen en hem te vragen of hij het ermee eens is. Een eigenaar mag ook geen holten in de muur maken of er een constructie aanbouwen, zonder toestemming van de andere eigenaar (art. 662 BW).

Wat is ladderrecht?

Het ladderrecht laat toe het naastgelegen erf te betreden om werken uit te voeren aan een niet-gemene muur. De eigenaar van de niet-gemene muur moet wel toelating vragen aan de buurman om zijn erf te mogen betreden. Als deze de toelating tot zijn erf weigert, mag de eigenaar van de niet-gemene muur dit erf toch betreden, maar hij moet dat doen op de minst beschadigbare plaats. Als hij daarbij schade veroorzaakt., kan de buurman daarvoor een vergoeding eisen (art. 31 VW).

Bron: 'De tuin en de wet', infowijzer Stad Brugge.

