

# Gaat een erfdiensbaaerheid met zijn tijd mee?



> Anne Butterhoff

Van Iersel Luchtman N.V.  
Kantoor Breda  
Wilhelminapark 15  
Postbus 4810  
4803 EV Breda

Tel. +31 (0)88 90 80 606  
Fax. +31 (0)88 90 80 600  
www.vil.nl

# VAN IERSEL LUCHTMAN ADVOCATEN

Hoe modern is een erfdiensbaaerheid? Niet zelden bestaat er tussen burens een discussie over de uitleg van een erfdiensbaaerheid in een oude notariële akte. Vaak dateert de akte van tientallen jaren geleden en is de feitelijke situatie ter plaatse zo veranderd dat partijen in een discussie belanden over de vraag hoe de erfdiensbaaerheid mag worden gebruikt. Gaat een erfdiensbaaerheid met zijn tijd mee of blijft deze steken in de tijd waarin hij tot stand is gekomen? Het antwoord op die vraag is niet eenduidig te geven, maar het hof Arnhem-Leeuwarden heeft in een recente uitspraak wel wat aanknopingspunten gegeven.

## Wat was er aan de hand?

In een notariële akte van 25 april 1991 is een erfdiensbaaerheid gevestigd om te komen en te gaan naar de openbare weg. De akte bevatte de toevoeging dat de erfdiensbaaerheid moet worden uitgeoefend "op de thans bestaande wijze over de thans aanwezige weg". Wat is hiermee bedoeld? Moest de erfdiensbaaerheid altijd worden uitgevoerd zoals die werd gebruikt ten tijde van de vestiging? Of gaat een erfdiensbaaerheid met zijn tijd mee?

De eigenaar van het dienende erf (het erf dat met de erfdiensbaaerheid is belast) vond dat met de

woorden "op de thans bestaande wijze" bedoeld werd dat de erfdiensbaaerheid gebruikt moest worden voor agrarische doeleinden ten behoeve van het weiden van vee. Zo werd het perceel namelijk jarenlang gebruikt. De erfdiensbaaerheid mocht zeker niet ten behoeve van de nieuwe, recreatieve activiteiten worden gebruikt. Meer specifiek, voor de gasten van een bed and breakfast. Hij wees er nadrukkelijk op dat op het perceel een agrarische bestemming rust en ook de voormalige eigenaren het perceel op die manier gebruikten. Dit moest volgens hem tot de conclusie leiden dat de weg alleen met landbouwvoertuigen gebruikt mocht worden en niet met fietsen en auto's.

Verder stelde de eigenaar van het dienende erf dat de woorden "over de thans aanwezige weg" betekende dat slechts de weg zelf gebruikt mocht worden en niet de bermen naast de weg.

## Hoe oordeelt het hof?

Het hof kijkt allereerst naar de tekst in de akte van vestiging. De akte moet uitgelegd worden naar de partijbedoeling, maar er kan slechts objectief naar de bedoeling worden gekeken. De reden daarvan is dat elke willekeurige derde die het Kadaster raadpleegt de juridische situatie

moet kunnen begrijpen. Er is daarom geen ruimte voor een subjectieve uitleg van notariële aktes.

Als in de akte geen nadere regels worden gegeven over de inhoud en wijze van uitoefening van de erfdiensbaaerheid dan speelt de plaatselijke gewoonte mee. Als er dan nog steeds onduidelijkheid bestaat, is de manier waarop de erfdiensbaaerheid geruime tijd te goeder trouw is uitgeoefend doorslaggevend.



Het hof kijkt dus allereerst naar de tekst van de akte en beslist dat daaruit niet blijkt dat een beperkt gebruik van de erfdiensbaaerheid met alleen landbouwvoertuigen ten behoeve van het weiden van vee bedoeld is. De akte geeft simpelweg

geen verbod om met andere voertuigen van de erfdiensbaaerheid gebruik te maken. Daarbij overweegt het hof nog het volgende. De wet bepaalt dat een erfdiensbaaerheid zo moet worden uitgeoefend dat het dienende erf het minst belast wordt. Het gebruik van de erfdiensbaaerheid met landbouwvoertuigen is bezwaarlijker dan met auto's en fietsen. Het hof vindt het onlogisch dat in de akte is bedoeld dat het bezwarende gebruik door landbouwvoertuigen wel is toegestaan en het minder bezwarende gebruik door auto's en fietsen niet.

## Berm onderdeel van een weg

Ten aanzien van de breedte van de erfdiensbaaerheid en de vraag of de berm ook belast is met de erfdiensbaaerheid kijkt het hof opnieuw naar de tekst in de akte. Uit die akte blijkt volgens het hof niet dat het bij het vestigen van de erfdiensbaaerheid de bedoeling was om de berm uit te sluiten. Daarbij vindt het hof in zijn algemeenheid dat een berm tot een weg behoort, omdat deze een ondersteunende functie heeft, bijvoorbeeld om uit te kunnen wijken.

## Conclusie: gaat een erfdiensbaaerheid met zijn tijd mee?

Op basis van het besproken arrest moet de conclusie zijn dat een erfdiensbaaerheid niet met zijn tijd meegaat. De akte bepaalt hoe een

erfdiensbaaerheid uitgevoerd moet worden. In de akte uit deze zaak bleek niet dat de erfdiensbaaerheid alleen voor agrarisch gebruik was overeengekomen en dus trok de eigenaar van het dienende erf aan het kortste eind. Het is dus mogelijk de omvang van een erfdiensbaaerheid in de akte te beperken. Pas als de akte niet duidelijk is, speelt de plaatselijke gewoonte een rol. Als ook dan nog niet helder is hoe de erfdiensbaaerheid gebruikt moet worden, komt het aan op het gebruik zoals dat altijd heeft plaatsgevonden. Pas in deze laatste categorie kan gezegd worden dat de erfdiensbaaerheid meebeweegt met het feitelijke gebruik.

Wilt u meer weten over erfdiensbaaerheden of heeft u andere vragen op het terrein van vastgoed? Dan kunt u contact opnemen met Anne Butterhoff of één van haar collega's van de sectie Vastgoed & Omgeving bij Van Iersel Luchtman Advocaten.

**Op de hoogte blijven van de laatste juridische ontwikkelingen?**  
**Volg ons via LinkedIn en/of Twitter.**

Van Iersel Luchtman is actief in diverse branches. Een aantal van onze specialisten hebben zich verenigd in:



food

recycling

retail

zorg