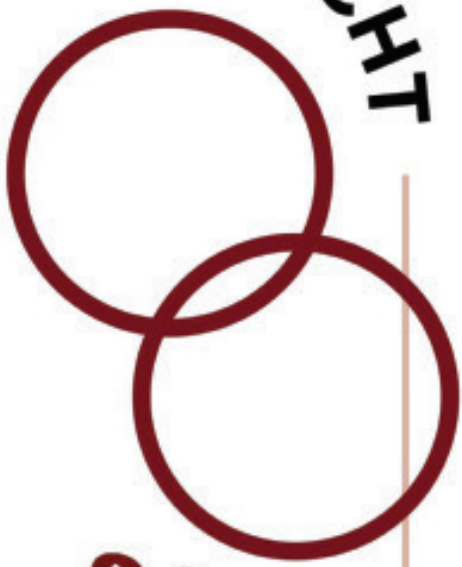


# HOE RECHT IS RECHT



## **ARTIKEL 13. DE ERFDIENSTBAARHEID DWT 6 JULI 2022**

*Beste lezers, in onze rubriek 'Hoe recht is recht' heeft de Stichting Ilse Henar-Hewitt gemeend om de gemeenschap, maar in het bijzonder de vrouw zoveel mogelijk in te lichten over onderwerpen die nagenoeg dagelijks voorkomen. Naar aanleiding van de reacties die wij van u hebben gehad, met betrekking tot de reeds gepubliceerde artikelen, heeft de Stichting gemeend om heden in te gaan op 'de erfdiensbaarheid'.*

### **Wat is een erfdiensbaarheid?**

We praten over erfdiensbaarheid wanneer twee percelen aan elkaar grenzen en een deel van het ene perceel door de niet-eigenaar wordt gebruikt. De bekendste erfdiensbaarheid is het recht van overpad. Dit is het recht om van uw erf (het heersende erf) over het erf van uw burens (het dienende erf) naar de openbare weg te mogen gaan.

Bekend zijn ook de erfdiensbaarheid van waterleiding en de erfdiensbaarheid van gootrecht. De erfdiensbaarheid van waterleiding is het recht om water uit of over het erf van de buurman of buurvrouw naar het eigen erf te leiden. Vaak omdat het niet

anders kan. De erfdiensbaarheid van gootrecht is het recht om water en vuilnis te kunnen doen uitlopen over het erf van de buurman (het dienende erf) heen.

De erfdiensbaarheid bestaat daarin dat men (als burens) verplicht is iets te dulden (toe te staan) of iets niet te doen. Begrijpelijk is dat erfdiensbaarheid voor burenruzies kan zorgen.

### **Welke soorten erfdiensbaarheden zijn er?**

Er zijn voortdurende en niet voortdurende erfdiensbaarheden.

Voortdurende erfdiensbaarheden zijn die waarvan het gebruik voortdurend is of kan zijn zonder dat daartoe telkens een daad van de mens vereist is, bijvoorbeeld de waterlopen en goten.

Niet voortdurende erfdiensbaarheden zijn die waarbij telkens een daad van de mens vereist is, bijvoorbeeld het recht om water te putten.

Er zijn zichtbare en onzichtbare erfdiensbaarheden. Zichtbare erfdiensbaarheden zijn erfdiensbaarheden die je met het blote oog kan zien, zoals een rijpad of een waterleiding. Niet-zichtbare erfdiensbaarheden zijn de erfdiensbaarheden die geen uitwendig teken van hun bestaan vertonen, zoals bijvoorbeeld de toestemming om iets te bouwen of iets tot een bepaalde hoogte te bouwen.

### **Welke vormen van het bekendste erfdiensbaarheid, het recht van overpad, zijn er?**

De erfdiensbaarheid van overpad kan zijn:

- *De erfdiensbaarheid van voetpad;* dit is het recht om te voet over een ander zijn perceel te mogen lopen.
- *De erfdiensbaarheid van rijpad;* dit is het recht om te voet, te paard of met beesten over een ander zijn perceel te gaan
- *De erfdiensbaarheid van weg;* dit is het recht om te voet, te paard, met beesten of met een wagen of rytuig over een ander zijn perceel te rijden.

### **Hoe ontstaat een erfdiensbaarheid?**

Erfdiensbaarheden kunnen ontstaan door vestiging of door verjaring.

*Erfdiensbaarheid door vestiging*

ontstaat door een notariële akte, die wordt ingeschreven bij het hypotheekkantoor. Dat betekent dat een afspraak tussen burens bijvoorbeeld dat de ene buurman over het perceel van de andere buurman mag rijden, bij een notaris wordt vastgelegd door beide partijen. Een mondelinge afspraak over zo een recht heeft geen erfdiensbaarheid doen ontstaan.

*Erfdiensbaarheid door verjaring* kan verkregen worden door verjaring na een onafgebroken periode van 20 jaar. Bijvoorbeeld: u legt een weg aan die over het perceel van uw buurman loopt en neemt gebruik daarvan. U onderhoudt de weg, gebruikt het ononderbroken en de inrichting van uw eigen perceel is op de weg afgestemd doordat er maar één uitrit is die loopt via de buurman zijn erf. De buurman protesteert hier niet tegen. Als het gebruik van deze, door u aangelegde weg langer dan 20 jaren wordt voortgezet, zonder dat dit notarieel is vastgelegd, dan is de erfdiensbaarheid door verjaring door u verkregen.

### **Rechten en plichten bij erfdiensbaarheid**

Wanneer een erfdiensbaarheid is ontstaan, geldt dat de eigenaar van het heersende erf de erfdiensbaarheid op de minst bezwaarlijke wijze moet uitvoeren. In het voorbeeld mag u een weg aanleggen naar de openbare weg waar goed over te rijden is en daarvoor grind gebruiken.

De buurman als eigenaar van het dienende erf, mag een ander gedeelte van zijn erf aanwijzen voor het uitvoeren van de erfdiensbaarheid zolang u daar geen last van heeft.

### **Wie moet bij het recht van overpad het overpad onderhouden?**

U, als eigenaar van het heersende erf, de gebruiker dus, dient zelf het overpad, de weg, te onderhouden, tenzij anders overeengekomen is. De buurman als eigenaar van het dienende erf kan natuurlijk zelf ook gebruiker zijn van het overpad en daarmee mede onderhoudsplichtig zijn.

### **Hoe houdt een erfdiensbaarheid op te bestaan?**

Erfdiensbaarheid houdt op te bestaan doordat:

- De eigenaar van het heersende erf, de gebruiker, er afstand van doet;

- Beide percelen dezelfde eigenaar krijgen;
- Een eerder afgesproken tijd voor de duur van de erfdiensbaarheid verlopen is;
- De eigenaar van het heersende erf, de gebruiker, gedurende 30 achtereenvolgende jaren geen gebruik gemaakt heeft van de erfdiensbaarheid.

### **Kettingbeding**

Erfdiensbaarheid is een zakelijk recht wat wil zeggen dat het recht op de zaak rust en niet aan de eigenaar gebonden is. Bij verkoop van zowel het heersende als het dienende erf blijft het recht van kracht en gaat het automatisch over op de nieuwe eigenaren. Dit wordt ook wel een kettingbeding genoemd.

*Mocht u vragen hebben over dit artikel of zoekt u hulp aangaande dit onderwerp of andere onderwerpen, dan bent u bij ons welkom. Ons kantoor is gevestigd aan de Verlengde Gemenelandsweg 132b. U kunt ons telefonisch bereiken op 8583419/433041 of mailen naar [stgijsehendarhewitt@yahoo.com](mailto:stgijsehendarhewitt@yahoo.com) voor een afspraak. Ons kantoor is ook open van maandag tot en met vrijdag tussen 9.00 en 12.00 uur.*

*Stichting Ilse Henar Hewitt onder redactie van prof.mr.dr. M.A. Veira, hoogleraar Privaatrecht met het accent op het Erfrecht verbonden aan de Anton de Kom Universiteit van Suriname.*

Stichting Ilse Henar-Hewitt

[www.ilsehenar-vrouwenrechten.sr](http://www.ilsehenar-vrouwenrechten.sr)

Telefoonnummer (+597) 433041

Mobielfnummer (+597) 8583419

Verlengde Gemenelandsweg 132b PARAMARIBO