

# Funderingsherstel en het burenenrecht

18 januari 2011

mr. Ingomar J.M.I. Souren

**KNEPPELHOUT  
KORTHALS  
ADVOCATEN**

# Programma



- Herstel fundering valt onder het burenenrecht
- Mandeligheid is een bijzondere vorm van gemeenschappelijke eigendom van onroerende zaak (BW boek 3, titel 7 gemeenschap en boek 5, titel 5 mandeligheid)

- De gemene scheidsmuur tussen twee gebouwen van verschillende eigenaren is gemeenschappelijke eigendom en mandelig (art 5:62 lid 2 BW)
- Mandelige zaken moeten op kosten van alle mede-eigenaren worden onderhouden en indien nodig vernieuwd (artikel 5:65 BW)

- Zie ook: Onderhoud of behoud dat geen uitstel kan leiden, kan ingeval van urgentie door één eigenaar zelfstandig worden verricht, anders gezamenlijk (art 3:170 BW)
- Algemeen uitgangspunt is dat alle eigenaren voor gelijke delen moeten bijdragen, tenzij redelijkheid en billijkheid (art 3:172 BW)

- Streng criterium in de jurisprudentie alvorens buren moeten meebetalen:
  - noodzaak, d.w.z.:
  - uitstel leidt tot instorten c.q. ingrijpen kan niet worden uitgesteld, of
  - herstel op korte termijn is onvermijdelijk ter behoud, incl voorkomen van verval, schade of (door verwaarlozing) kostbare reparaties

- Let op funderingsherstel is wijziging bestaande toestand.
- Zorgvuldigheid is vereist, d.w.z. deskundig onderzoek en overleg met de burens

- Let op domino-effect:
  - degene die met zijn handelingen gevaar scheidt, moet voor zijn kosten maatregelen treffen om schade aan naburige panden te voorkomen



- Pleeg onderzoek, óók bij de buren
- overweeg “voorlopig deskundigenonderzoek” (buren moeten dan meewerken).
- Overweeg medewerking weigerachtige buren afdwingen via rechter

*Vragen?*

*ijmi.souren@kneppelhout.nl*

Kneppelhout & Korthals N.V.  
Boompjes 40  
3011 XB ROTTERDAM

010-4005100

**KNEPPELHOUT  
KORTHALS  
ADVOCATEN**