

Gluren bij de burens?

Het burensrecht: de rijdende rechter heeft er een fulltime dagtaak aan... Uitzicht op een naburig erf is aan regels verbonden. Het burensrecht kent namelijk een regel die de visuele privacy beschermt: een eigenaar mag niet binnen twee meter vanaf de erfgrans ramen of balkons hebben met uitzicht op het erf van de burens. Dit verbod geldt niet als de buurman toestemming verleent. Is een koper van een huis gebonden aan de toestemming die de vorige eigenaar heeft verleend?

Onlangs deed de rechter in Leeuwarden uitspraak in de zaak van Casper. Hij en zijn gezin wonen in een vrijstaand huis. Toen Casper het huis kocht, was de buurman zijn huis aan het verbouwen. Als de uitbouw uiteindelijk gereed is, blijken er verschillende dakramen te zijn aan de kant van het erf van Casper. Op grond van de wet is het niet geoorloofd om binnen twee meter van de erfgrans ramen te hebben die uitzicht geven op het naburige erf, tenzij de eigenaar toestemming geeft. Casper heeft nooit toestemming gegeven. Hij sommeert de buurman daarom de dakramen te verwijderen. De burens beweren echter dat de vorige eigenaar

van Caspers woning wél toestemming heeft gegeven.

Als de burens geen actie ondernemen, spant Casper een rechtszaak aan tegen zijn burens. De rechter onderzoekt of de toestemming van de vorige eigenaar is ingeschreven bij het Kadaster. Dat blijkt niet het geval te zijn. Alleen als de toestemming in het Kadaster is ingeschreven, kan een volgende eigenaar daaraan worden gebonden. De rechter onderzoekt ook de situatie ter plaatse. Hij stelt vast dat het zicht vanuit de dakramen zeer beperkt is. Alleen als de burens op hun tenen of op een krukje staan, kunnen ze op het erf van Casper kijken. De privacy van

Casper wordt hiermee maar heel beperkt geschaad. In de kamers in de uitbouw zijn de slaapkamers van de kinderen gevestigd. Als de dakramen uit hun kamers verwijderd moeten worden, dan moeten ingewikkelde aanpassingen aan de aanbouw worden gedaan om te zorgen voor lichtinval en ventilatie. Deze aanpassingen zijn kostbaar.

De rechter heeft er alle begrip voor dat Casper en zijn gezin de inbreuk op hun privacy niet als 'minimaal' ervaren. De ruzie tussen Casper en de burens heeft namelijk een weerslag op de verdraagzaamheid over en weer. Ondanks het begrip van de rechter voor Caspers' situatie wordt zijn vordering tot verwijdering van de ramen van de burens afgewezen. De rechter draagt de burens op de dakramen met ondoorzichtige folie te beplakken en de ramen dusdanig te vergrendelen dat zij maximaal tien centimeter open kunnen.

Rekening houden met huur?

Wat is de waarde van een pand met een huurder erin? In de praktijk levert het altijd de nodige gespreksstof op. Zie het volgende geval.

Een vader draagt als bestuurder van een BV aan zijn zoon en drie dochters ieder voor een gelijk deel een winkelpand met bovenwoning over. De koopprijs was € 320.000. Aan overdrachtsbelasting is een bedrag van € 19.200 (6% van de koopprijs) betaald. Ten tijde van de levering was het pand nog verhuurd. De huur was echter opgezegd. De kinderen waren hiervan op de hoogte. Een paar maanden later verkopen de kinderen 'vrij van huur en gebruik' het pand weer voor een prijs van € 560.000. De inspecteur legt een naheffingsaanslag op voor de eerste overdracht. Hij stelt namelijk dat het pand een waarde had van € 560.000 in plaats van € 320.000. De kinderen gaan hier tegen in beroep.

Waarde onroerende zaak

De rechter stelt vast dat overdrachtsbelasting wordt berekend over de waarde van de onroerende zaak. De waarde is tenminste gelijk aan die

van de tegenprestatie, artikel 9 lid 1 WBR. Op grond van artikel 52 WBR moet onder 'waarde' worden verstaan: de waarde in het economische verkeer. De waarde in het economische verkeer is de prijs die bij aanbidding van de zaak en verkoop op de meest geschikte wijze na de beste voorbereiding door de meestbiedende gegadigde daarvoor zou zijn besteed. Binnen vijf maanden na de verkrijging was een onafhankelijke derde bereid voor het pand een prijs te betalen van € 560.000.

Oordeel rechtbank

De rechtbank is van oordeel dat, nu aan het pand in die vijf maanden niets is gewijzigd, aannemelijk is dat de waarde in het economische verkeer van het pand hoger lag dan de door de kinderen betaalde prijs van € 320.000 en, gezien het korte tijdsverloop van vijf maanden, die waarde gesteld kan worden op € 560.000. De omstandigheid dat het pand was verhuurd en bij de verkoop door de kinderen vrij van huur was, acht de

rechtbank in het onderhavige geval niet van betekenis nu die huur ten tijde van de verkrijging door de kinderen reeds was opgezegd en er derhalve vanuit kan worden gegaan dat het pand toen in wezen vrij van huur en gebruik kon worden geleverd. Dat het pand getaxeerd was op een waarde van € 320.000 maakt het oordeel van de rechter niet anders: 'Taxaties zijn steeds schattingen waarbij de uitkomst van die schatting sterk afhangt van de daarbij gehanteerde uitgangspunten. Ten tijde van de taxaties was steeds sprake van een situatie dat de eigenaar enkel oog had voor het rendabel maken van het pand door middel van huur. Hiervan uitgaande zijn de taxaties op zichzelf beschouwd niet onjuist.'

Aldus de Rechtbank te Breda (datum publicatie: 15-04-2008).

Mr. D. Siebelink, Notaris te Lochem,
Tap Tromp van Hoff Notarissen
Aangesloten bij Netwerk Notarissen