

Erfdienstbaarheid

Een erfdienstbaarheid is een last waarmee een onroerende zaak (bijvoorbeeld een perceel grond) ten behoeve van een andere onroerende zaak is bezwaard. Het gaat dan om een verplichting om iets te dulden of niet te doen. Denk bijvoorbeeld aan de erfdienstbaarheid van voetpad of weg, maar ook aan de erfdienstbaarheid van overbouw of uitzicht. De onroerende zaak waar de last op rust, wordt vaak aangeduid als dienend erf. De onroerende zaak ten behoeve waarvan de last is gevestigd wordt vaak aangeduid als heersend erf.

Hoewel het uiteindelijk personen zijn die plezier of hinder hebben van een erfdienstbaarheid, kleeft de erfdienstbaarheid aan het heersend respectievelijk het dienend erf. De erfdienstbaarheid kan dan ook niet overgedragen worden los van het heersend erf. Daarom wordt het aangeduid als zakelijk recht. Als gevolg daarvan is ook een latere verkrijger van het dienend erf gebonden aan de erfdienstbaarheid.

Een erfdienstbaarheid wordt gevestigd bij notariële akte gevolgd door inschrijving van een afschrift van die akte in het kadaster.

Naast erfdienstbaarheden, bestaan er ook kwalitatieve verplichtingen. Hierbij is de verplichting wel aan een onroerende zaak gekoppeld, maar is het recht persoonlijk. Ook is het bij een kwalitatieve verplichting mogelijk om te bepalen dat een bepaalde rechtshandeling niet mag worden verricht.

Tenslotte bestaan er kettingbedingen. Dit betreffen persoonlijke verplichtingen, met een verplichting deze aan opvolgende eigenaren op te leggen.

Voor meer informatie over erfdienstbaarheden, kunt u contact opnemen. Wij helpen u graag.