

**recht
door.**

Grensgeschillen

Inhoud

1. De juridische en de kadastrale grens	4
1.2 Juridische grens	5
1.3 Kadastrale grens	6
2. Wijziging van een grens door verjaring	8
3. Bezit	12
4. Goede trouw	16
5. Schadevergoeding	20
6. Hoe wij u kunnen helpen?	24



De reviews in dit informatieboekje zijn afkomstig van Google Reviews en Klantenvertellen.nl

1. De juridische en de kadastrale grens

De kadastrale grens van een perceel is niet altijd gelijk aan de juridische grens.

De juridische grens is de eigendomsgrens, de grens waar het eigendom van de één eindigt en van de ander begint. De juridische grens is de "echte erf-grens". De kadastrale grens is een administratieve grens die op de kadastrale kaart de grens aanduidt. Als het goed is lopen beide grenzen gelijk maar dat is niet altijd het geval. Als de kadastrale grens niet wordt vastgesteld conform de juridische grens dan wijken ze van elkaar af en is de juridische grens leidend. Ook wanneer er sprake is van verjaring kan de kadastrale grens een andere zijn dan de juridische. Verjaring wordt in een ander hoofdstuk besproken.

1.1 Juridische grens

De grens in de notariële akte

Alle percelen hebben grenzen die ooit zijn ontstaan. Die perceelgrenzen zijn geen vaste grenzen. In principe kan je iedere centimeter grond die tot een perceel behoort verkopen en in eigendom aan iemand anders overdragen. Het perceel wordt dan gesplitst. Dat gebeurt ook bij nieuwbouwprojecten, er wordt dan een groot perceel gesplitst in meerdere kleinere percelen. Ook dragen burens wel eens stukken grond aan elkaar over. De grens die partijen dan met elkaar afspreken is de nieuwe grens, de eigendomsgrens. Bij die grens eindigt het eigendom van de één en begint het eigendom van de ander. Dat is de juridische grens.

De juridische grens moet zijn vastgelegd in een notariële akte

Je kunt niet zomaar met elkaar een nieuwe grens vaststellen. Alleen de afspraak tussen bijvoorbeeld twee burens dat de één grond van de ander koopt is niet voldoende. De grond moet wel door middel van een notariële akte in eigendom worden overgedragen.

VOORBEELD: Wij nemen als voorbeeld twee burens: Arjan en Nandine. Arjan is eigenaar van perceel **A** en Nandine van perceel **B**. Nandine wil graag een stuk grond kopen van Arjan zodat haar perceel iets groter wordt. Arjan vindt dat geen probleem want zijn perceel is groot genoeg. Op de plek van de nieuwe grens loopt een sloot. Ze spreken af dat de nieuwe grens zich bevindt daar waar de sloot begint. Om ervoor te zorgen dat de grond ook echt eigendom wordt van Nandine moet er een notariële akte worden opgemaakt die ook moet worden ingeschreven in de openbare registers. Zonder notariële akte en zonder inschrijving van die akte in de openbare registers kan de grond niet in eigendom overgaan van Arjan naar Nandine.

De notariële akte is ook altijd leidend: dat wat in de notariële akte staat wordt in eigendom overgedragen. De reden daarvan is dat de akte wordt ingeschreven in de openbare registers en derden, die deze registers kunnen raadplegen, er op moeten kunnen vertrouwen dat hetgeen in die registers staat ook juist is.

1. De juridische grens en de kadastrale grens

1.2 Kadastrale grens

Moet worden vastgesteld conform de juridische grens

De juridische grens staat nu dus vast. Nandine en Arjan zijn bij de notaris geweest en in de akte staat dat er is geleverd tot aan de sloot. Nandine is dus eigenaar geworden van de grond tot aan de sloot. Maar de kadastrale grens moet ook nog vastgesteld worden. Die kadastrale grens moet worden vastgesteld conform de juridische grens en dus aan de hand van de akte. Omdat je met alleen die akte vaak niet exact de grens in het veld kan bepalen komt het Kadaster voor een aanwys. Partijen komen dan bij elkaar samen met het Kadaster en wijzen samen in het veld de grens aan.

Dat aanwijzen gaat in de meeste gevallen wel goed. De kadastrale grens komt dan dus precies gelijk te liggen met de juridische grens. Partijen weten immers allebei waar die grens ligt want dat hebben ze afgesproken en dat staat in de akte. Ze wijzen dan dus die grens aan die ook in de akte staat. Maar het gaat ook wel eens mis. Ofwel door een fout van het Kadaster waardoor de kadastrale grens niet werd geregistreerd conform de juridische grens ofwel doordat partijen de grens niet goed hebben aangewezen.



Lotte heeft mij snel en deskundig advies gegeven over een erfgrenskwestie. Precies wat ik nodig had, voor soortgelijke vragen kom ik zeker bij haar terug!

VOORBEELD: Stel nu dat er een landmeter van het Kadaster komt voor de aanwys en Arjan en Nandine wijzen als grens het midden van de sloot aan. In de akte staat dat de grond tot aan de sloot werd geleverd maar Arjan en Nandine willen graag het midden van de sloot aanhouden. Als het goed is zegt de landmeter van het Kadaster dat hij de akte moet volgen maar stel dat hij dat niet doet en hij legt de kadastrale grens vast conform de wens van Arjan en Nandine? Wat is dan de juiste grens? Is dat de grens die in de akte staat of is dat de kadastrale grens die door de landmeter naar aanleiding van de aanwys is vastgesteld? Dat is de grens in de akte. Dat is de juridische grens. Het vervelende is natuurlijk dat de kadastrale grens nu dus niet overeenkomt met de juridische grens. Volgens de kadastrale kaart ligt de grens in het midden van de sloot terwijl de juridische grens ophoudt bij de sloot en Nandine dus geen eigenaar is geworden van de helft van de sloot.



De juiste grens is de grens die staat in de akte: de juridische grens.

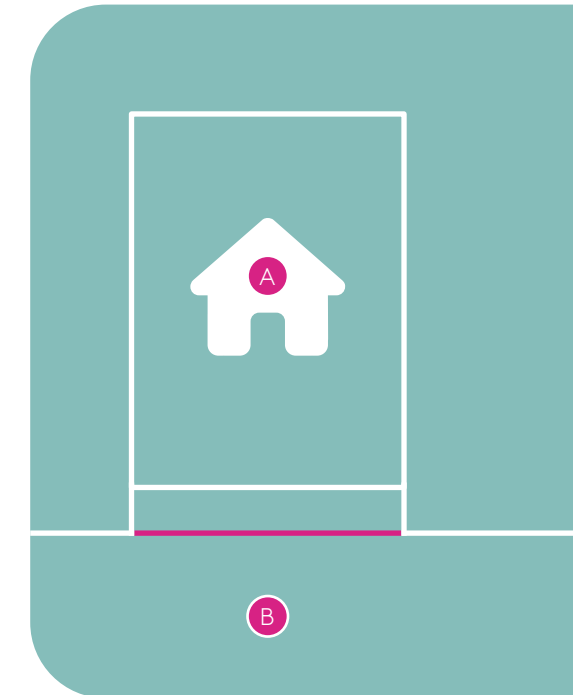
Kort samengevat: is het dus zo dat kadastrale grenzen niet altijd gelijklopen met juridische grenzen. Als er een verschil is tussen de kadastrale grens en de juridische grens dan is de juridische grens leidend.

2. Wijziging van een grens door verjaring

In het vorige hoofdstuk heeft u gelezen dat er een verschil kan zitten tussen de juridische en de kadastrale grens als de kadastrale grens bij het ontstaan van die grens niet goed is vastgesteld. Maar ook in gevallen waarin die kadastrale grens in het verleden wel goed is vastgesteld kan er een verschil zitten tussen de kadastrale en de juridische grens. Dat kan als er sprake is van eigendomsverkrijging van grond door verjaring. Wanneer iemand door verjaring eigenaar wordt van een stukje grond wijzigt de grens.

Er zijn twee verjaringstermijnen: de termijn van **10 jaar** en de termijn van **20 jaar**. Die termijn van 10 jaar geldt als er sprake is van goede trouw en de termijn van 20 jaar als er geen sprake is van goede trouw. **Er is een apart hoofdstuk over goede trouw.** Naast die goede trouw zijn de vereisten voor het intreden van verjaring hetzelfde. Er moet namelijk sprake zijn van bezit. Degene die stelt dat hij of zij door verjaring eigenaar is geworden van grond van een ander moet die grond meer dan 10 of meer dan 20 jaar in bezit hebben gehad. Er is een apart hoofdstuk over bezit. Daarin gaan we verder in op het vereiste van bezit maar ter verduidelijking hiernaast een voorbeeld.

VOORBEELD: Op de tekening ziet u de kadastrale grens. Die kadastrale grens is in het verleden vastgesteld conform de juridische grens, de kadastrale grens en de juridische grens zijn dus gelijk. Janneke is eigenaar van perceel **A**. Dat perceel grenst aan gemeentegrond (perceel **B**). Het strookje grond van de gemeente dat aan het perceel van Janneke grenst wordt door de gemeente niet gebruikt. Janneke besluit om haar perceel wat groter te maken en om die strook grond van de gemeente bij haar perceel te trekken. Zij plaatst de schutting dan ook niet op de juridische grens maar op het perceel van de gemeente. In de tekening is de schutting de roze gearceerde streep.



Janneke heeft nu de strook grond van de gemeente in bezit. U hoeft het hoofdstuk over goede trouw nog niet gelezen te hebben om te begrijpen dat Janneke niet te goeder trouw is. Zij weet immers heel goed waar de grens loopt en heeft heel bewust de grond van de gemeente bij haar perceel getrokken. De verjaringstermijn van 10 jaar geldt dus niet voor Janneke. Maar, de termijn van 20 jaar wel. Als Janneke de grond van de gemeente 20 jaar lang in bezit houdt wordt zij door verjaring eigenaar van die grond. Doordat Janneke eigenaar wordt van de grond wijzigt ook de juridische grens¹.

¹ In dit voorbeeld is het wel zo dat de gemeente de grond kan terugvorderen van Janneke of aanspraak kan maken op schadevergoeding. Daar vertellen wij meer over in het hoofdstuk dat gaat over schadevergoeding bij verjaring.



Rechtdoor heeft mij geholpen met advies over een burengeschil. Ze waren heel snel in reageren, adequaat en hebben mij goed advies gegeven waardoor ik mij gesteund voel en weet wat mijn juridische opties zijn.

2. Wijziging van een grens door verjaring



B

VOORBEELD: Stel nu dat Janneke een jaar nadat zij die grond van de gemeente in bezit heeft genomen haar perceel verkoopt aan Nandine. Janneke vertelt niet aan Nandine dat zij de schutting op gemeentegrond heeft geplaatst. Nandine weet dus van niets. Zij denkt dat de schutting op de erfgrans staat. Nandine is te goeder trouw. Dat betekent dat als de schutting blijft staan waar hij staat Nandine na 10 jaar eigenaar wordt van de grond die ligt tussen de schutting en de kadastrale grens.

In allebei de voorbeelden is de juridische grens gewijzigd door verjaring. Omdat Janneke en Nandine, door verjaring, eigenaar zijn geworden van een strookje grond dat ligt tussen de kadastrale grens en de feitelijke grens (de schutting) is de juridische grens gewijzigd. De feitelijke grens is de juridische grens geworden.

Op de tekening is de grond die door verjaring eigendom is geworden is roze gemaakt.

In het volgende hoofdstuk gaan wij wat dieper in op het bezitsvereiste.

Want zonder bezit kan er geen sprake zijn van verjaring.



Lotte heeft ons goed op weg geholpen om succesvol een claim van de gemeente af te wijzen. Een aanrader.



Communicatie en advies fantastisch!

Zeer goed contact gehad met eerst Janneke en daarna Lotte. We voelden ons vanaf het allereerste contact gehoord, er werd veel en goed meegedacht en waardevol advies gegeven. Een strook van onze tuin bleek van de gemeente te zijn. We hebben eerst zelf een beroep op verjaring gedaan. Hiervoor kregen we heel veel kosteloos advies van Janneke, wat moesten we schrijven en welke bijlagen moesten we meesturen. Helaas mocht het niet baten en werd ons beroep afgewezen. Hierop hebben wij een advies gekregen om de buitengerechtelijke procedure uit handen te geven aan Rechtdoor, voor een vast tarief. Heel prettig. Ook werd direct al onze “kans van winnen” aangegeven, wat ons deed besluiten om hier inderdaad in mee te gaan. Na veel overleg met ons, onze wensen en gedachten, heeft Lotte nogmaals een beroep op verjaring gedaan. Met uitleg waarom sommige onderbouwing van de gemeente niet juist was, met nieuwe bewijsstukken en uitleg hierover, met onderbouwing die komt van jarenlange ervaring met vergelijkbare zaken. Na 4 maanden stress hierover kregen we onlangs bericht dat de gemeente de verjaring nu wel erkent. Enorm bedankt Rechtdoor, Lotte en Janneke!!

3. Bezit

Om eigenaar te worden van een strookje grond dat eerst eigendom was van een ander moet er sprake zijn van bezit van die grond. Maar ja, wat is nu bezit en hoe verkrijg je bezit van grond?

Bezit is het houden van een goed voor jezelf. Als bezitter gedraag je je alsof je eigenaar bent. In het artikel op onze website² heb ik het voorbeeld gebruikt van een dief die een horloge steelt. De dief is geen eigenaar van het horloge maar wel bezitter. Hij heeft het horloge in bezit genomen door zich de feitelijke macht over het horloge te verschaffen en zich te gedragen alsof hij eigenaar is van het horloge. Ook een stuk grond neem je in bezit door daar de feitelijke macht over uit te oefenen.

²www.rechtdoor.nl/kennisbank/burenrecht/ben-ik-eigenaar-van-de-grond-geworden-door-verjaring



Inlichtingen gevraagd omtrent verjaring van een stuk grond. Heel goed geadviseerd door Lotte.

Bezit wordt verkregen door inbezitneming, door overdracht of door opvolging onder algemene titel³. Er moet in ieder geval een moment zijn geweest waarop de grond in bezit is genomen, ofwel door u ofwel door uw rechtsvoorganger.

ARTIKEL 3:107 LID 1 BW bepaalt dat bezit het houden van een goed voor zichzelf is. Met houden voor zichzelf wordt doorgaans bedoeld het uitoefenen van de feitelijke macht over een goed met de pretentie rechthebbende te zijn. Wanneer iemand een goed voor zichzelf houdt kan hij een ander niet als rechthebbende erkennen. Degene die het goed in bezit heeft dient zichzelf als rechthebbende te beschouwen en dient zich ook als zodanig te gedragen.

Omheinen en bebouwen van grond is altijd inbezitneming

Wanneer grond wordt omheind met een schutting, een hek of een muur waar je niet makkelijk overheen stapt dan is er heel duidelijk sprake van inbezitneming. In het voorbeeld in het vorige hoofdstuk van Janneke en Nandine waarin die schutting op gemeentegrond is geplaatst is er sprake van inbezitneming. Dat zal in dat geval ook niet door de gemeente worden betwist. Als er een omheining wordt geplaatst die de grond ontoegankelijk maakt voor de oorspronkelijke eigenaar (in het voorbeeld de gemeente) wordt eigenlijk altijd wel aangenomen dat er sprake is van inbezitneming en dus bezit. Datzelfde geldt ook voor het bebouwen van grond. Wanneer je grond van een ander bebouwt is er sprake van inbezitneming van die grond.

LET OP: de omheining moet wel zijn geplaatst door uzelf of door één van uw rechtsvoorgangers. Als de omheining door de buren of door één van de rechtsvoorgangers van de buren is geplaatst dan is het plaatsen van die omheining geen bezitsdaad geweest van u of één van uw rechtsvoorgangers en is er dus geen sprake van bezit. Het enkele feit dat er een omheining staat betekent niet dat er sprake is van bezit: er moet echt sprake zijn van inbezitneming. Wel kan het natuurlijk zo zijn dat u de grond achter die omheining in bezit heeft genomen door bijvoorbeeld die grond te bebouwen (dat is ook een bezitsdaad). Dan is er alsnog sprake van bezit, niet omdat die omheining er staat maar omdat u de grond heeft bebouwd.

³ art.3:112 BW

3. Bezit

Wanneer de grond niet is omheind en/of bebouwd

Lastiger wordt het wanneer de grond niet is omheind. In sommige situaties wordt er geen omheining om de grond geplaatst maar wordt de grond wel toegevoegd aan het andere perceel. Stel nu dat Janneke geen schutting om de grond had geplaatst omdat het perceel van de gemeente uit allemaal groen bestaat en zij een mooi uitzicht wilde houden maar dat ze wel een strook grond heeft ingepikt door die grond bij haar tuin te betrekken. Stel ze heeft de grond betegeld en heeft er grote bloembakken op geplaatst en de grond vormt optisch ook echt één geheel met haar perceel. Dan weet ik niet wat een rechter gaat zeggen. Zelf ben ik van mening dat er in dit geval wel sprake is van bezit omdat het voor de gemeente duidelijk moet zijn dat Janneke de grond bij haar eigen perceel heeft betrokken (de grond vormt optisch één geheel met de rest van het perceel). Uit de literatuur en de rechtspraak volgt dat ook in situaties waarin de grond niet omheind is en niet ontoegankelijk is gemaakt er wel sprake kan zijn van bezit. Maar ik weet ook dat bijvoorbeeld een gemeente in een geval als dit niet heel snel bezit zal aannemen. Dat neemt niet weg dat ik dus wel denk dat een rechter bezit zal aannemen maar garanderen kan ik dat niet. En dat is soms ook het lastige van dit soort zaken dat je niet weet hoe een rechter kijkt naar het bezitsvereiste.

In het geval waarin Janneke een omheining heeft geplaatst is het heel duidelijk: dan is er sprake van bezit. Maar in het geval waarin die omheining er niet staat is het afhankelijk van hoe de situatie ter plaatse eruitziet en wat een rechter hiervan vindt. De rechter zal daarbij vooral ook kijken naar de vraag of het voor de oorspronkelijk rechthebbende (in het voorbeeld de gemeente) duidelijk is dat degene die zich op verjaring beroept zich gedraagt als eigenaar van de grond.

Afspraken over het gebruik van de grond?

Dan is er geen sprake van bezit

Er is geen sprake van bezit wanneer er afspraken zijn gemaakt over het gebruik van de grond. Stel nu dat Janneke toestemming had gekregen van de gemeente om het strookje grond bij haar tuin te betrekken dan is zij geen bezitter. In dat geval is Janneke houder van de grond. Zonder bezit kan er geen sprake zijn van verjaring dus als er afspraken zijn gemaakt over het gebruik van de grond dan kunt u geen eigenaar van die grond worden door verjaring.

Huurder is geen bezitter

Ook als u uw perceel huurt is er geen sprake van bezit tenzij de verhuurder de grond mee verhuurt dan is de verhuurder bezitter. Maar u als huurder kunt geen bezitter zijn. Als huurder bent u altijd houder van de grond. Dus toegepast op ons voorbeeld: als Janneke geen eigenaar van haar perceel zou zijn maar huurder dan is zij geen bezitter van de grond en kan zij dus geen eigenaar van de grond worden door verjaring.

Kort samengevat: Als u of één van uw rechtsvoorgangers een omheining heeft geplaatst waar je niet makkelijk overheen stapt, zoals een hek een schutting, een muur of een ondoordringbare haag, dan is er eigenlijk altijd sprake van bezit. In andere gevallen moet het per geval beoordeeld worden. Belangrijkste vraag is of u zich als eigenaar heeft gedragen van de grond en of dat ook zichtbaar was voor de oorspronkelijk eigenaar. Als die vraag bevestigend wordt beantwoord dan is er meestal wel sprake van bezit.

Als er afspraken zijn gemaakt dan is er nooit sprake van bezit en kunt u dus ook geen eigenaar van de grond worden door verjaring.

Als u huurder bent van uw perceel kunt u ook geen eigenaar worden van de grond door verjaring omdat u dan houder bent. De verhuurder kan wel bezitter zijn indien hij de strook grond mee verhuurt (dat is wel een bezitsdaad).

4. Goede trouw

Er zijn twee verjaringstermijn.

- 1 die van 10 jaar
- 2 die van 20 jaar

De verjaringstermijn van 10 jaar geldt wanneer degene die de grond bezit te goeder trouw is.

Goede trouw wordt vermoed aanwezig te zijn. Het is altijd aan de andere partij om te stellen en te bewijzen dat degene die zich op verjaring beroept niet te goeder trouw is.



Super fijn geholpen door Lotte!

Wij hebben Lotte om advies gevraagd inzake de verjaring van een stuk grond naast onze woning. Zij hielp ons eerst vrijblijvend met wat vragen en adviezen. Heel sympathiek! Toen het ingewikkelder werd, hebben wij haar gevraagd om ons hierin bij te staan als advocate. Een hele fijne ervaring. Ze is heel duidelijk, reageert en handelt snel, geeft zelf een goede richting én luisterde ook naar onze wensen. Dit zorgde ervoor dat het toch nog snel afgehandeld kon worden na een heel lang getouwtrek vooraf. Daarnaast is ze eerlijk en transparant over wat je kunt verwachten en over de kosten. Zeker een aanrader voor juridische hulp!

Iemand is te goeder trouw wanneer hij niet wist en ook niet had behoren te weten dat de grond die hij in bezit heeft eigenlijk van een ander is. Vaak weet je zelf wel of je te goeder trouw bent. Zoals in het voorbeeld van Nandine en Janneke waarbij Nandine niet wist dat de schutting in het verleden door Janneke op grond van de gemeente was gezet. Toen Nandine eigenaar werd van het perceel maakte die grond al onderdeel uit van het perceel. Het was ook niet een heel groot stuk grond. Als dat wel zo zou zijn dan zou Nandine niet te goeder trouw zijn omdat ze in dat geval had moeten weten dat de grond niet bij het perceel hoorde. Stel bijvoorbeeld dat het perceel dat zij van Janneke kocht 500 m² groot is en de strook grond van de gemeente 250 m². Dan hadden er wel alarmbellen af moeten gaan. Maar stel nu dat die strook grond 20m² is dan is het niet gek dat dit niet is opgevallen en is Nandine te goeder trouw. Janneke is niet te goeder trouw want zij wist dat de grond die zij in bezit nam niet bij haar perceel hoorde.

Ik weet niet waarom maar bij veel juristen bestaat het idee dat goede trouw zo goed als onmogelijk is als het gaat om onroerende zaken. Dat is gek want zowel uit de literatuur als de rechtspraak blijkt heel duidelijk dat goede trouw gewoon wordt aangenomen en ook zelfs vermoed wordt aanwezig te zijn.



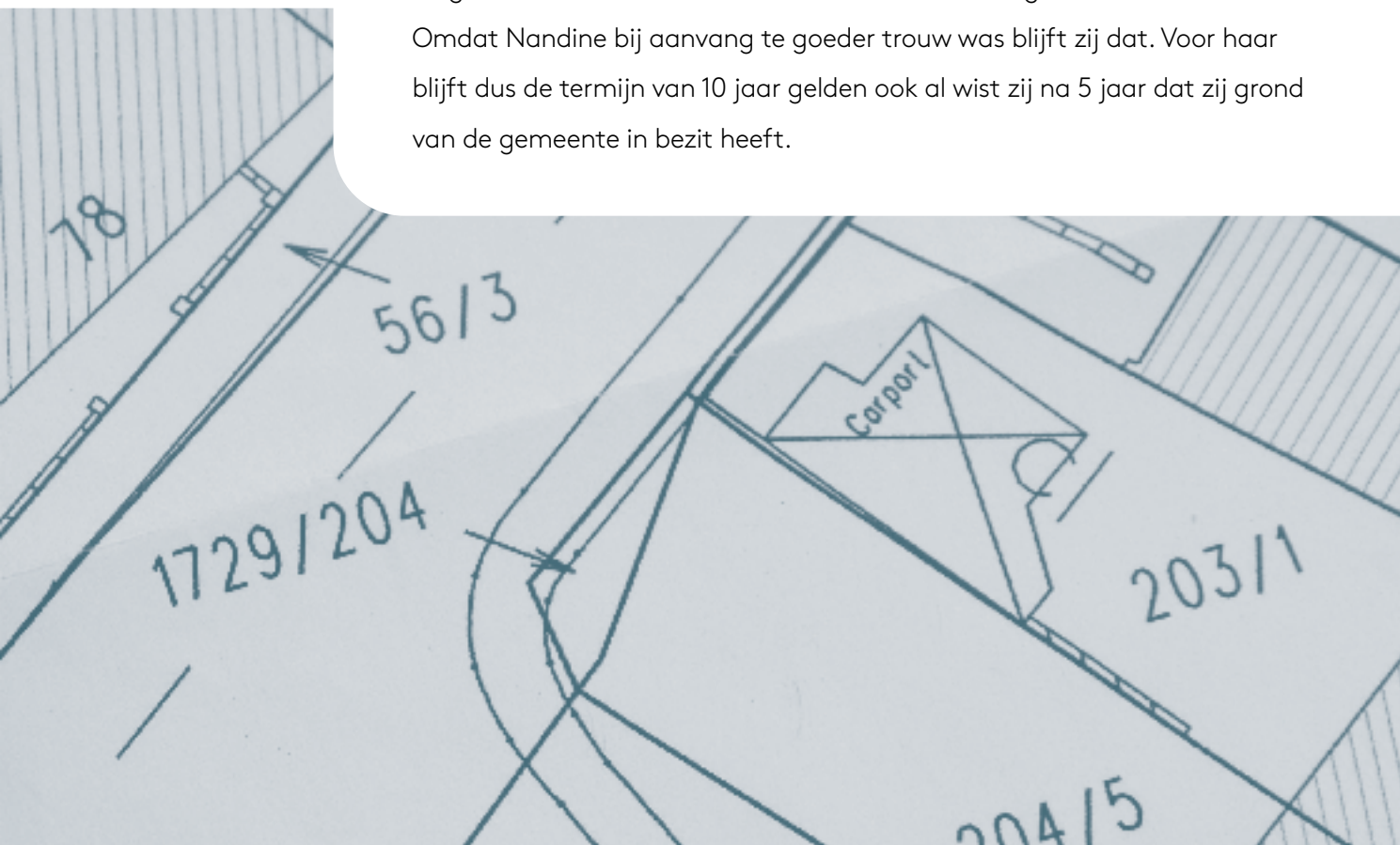
Professioneel, kundig en zeer prettig in de omgang!

Het op voorhand delen van specifieke vakkennis maakt Rechtdoor heel toegankelijk. De liefde voor het vak bij Lotte is heel aanstekelijk en de prijs-kwaliteit verhouding is extreem goed. Misschien niet onbelangrijk is dat door de kennisvoorsprong ten opzichte van de tegenpartij de rechtszaak relatief gemakkelijk is gewonnen.

4. Goede trouw

Eenmaal te goeder trouw is altijd te goeder trouw

Als je eenmaal te goeder trouw bent dan blijf je dat ook. Stel dat Nandine vijf jaar na aankoop van haar perceel tot de ontdekking komt dat zij grond van de gemeente in bezit heeft dan maakt dat voor de goede trouw niet uit. Omdat Nandine bij aanvang te goeder trouw was blijft zij dat. Voor haar blijft dus de termijn van 10 jaar gelden ook al wist zij na 5 jaar dat zij grond van de gemeente in bezit heeft.



“

Iemand is te goeder trouw wanneer hij niet wist en ook niet had behoren te weten dat de grond die hij in bezit heeft eigenlijk van een ander is

Kadastrale kaarten en goede trouw

Door met name gemeentes, hoogheemraadschappen en waterschappen wordt vaak een beroep gedaan op art. 3:23 BW. Dat artikel bepaalt: *“Het beroep van een verkrijger van een registergoed op goede trouw wordt niet aanvaard wanneer dit beroep insluit een beroep op onbekendheid met feiten die door raadpleging van de registers zouden zijn gekend.”*

Er wordt dan gesteld dat men het Kadaster had kunnen en moeten raadplegen en dat daaruit volgt dat de strook grond niet bij het perceel hoort van degene die zich beroept op verjaring. Uit de rechtspraak volgt echter dat kadastrale kaarten niet tot de openbare registers behoren. Mocht uw wederpartij dus het standpunt innemen dat u niet te goeder trouw bent omdat u in het Kadaster had kunnen zien dat de strook grond niet bij uw perceel hoorde dan kunt u aangeven dat art. 3:23 BW geen beletsel vormt om goede trouw aan te nemen omdat kadastrale kaarten niet tot de openbare registers behoren.

Kort samengevat: Goede trouw wordt vermoed aanwezig te zijn. Wanneer u op het moment dat u eigenaar werd van uw perceel wist dat de grond niet bij uw perceel hoort of wanneer u goede redenen had om daaraan te twijfelen dan bent u niet te goeder trouw. Het is aan de wederpartij om dat te bewijzen. Was u bij aanvang te goeder trouw en bent u er later achter gekomen dat de grond niet bij uw perceel hoort? Dan bent u nog steeds te goeder trouw.

“



Rechtdoor, heeft mijn vraag: “over het in bezit kunnen krijgen van grond door verjaring?” op een zeer correcte manier in behandeling genomen. Het vraagstuk is uitgezocht, en ik heb daar snel en duidelijk antwoord op gekregen. Bij een eventueel volgend juridisch voorval, zal ik zeker weer een beroep doen op de expertise van Rechtdoor.

5. Schadevergoeding

In sommige gevallen moet degene die door verjaring eigenaar is geworden van grond schadevergoeding betalen aan degene die de eigendom van de grond door verjaring is verloren. Dat is het geval als er onrechtmatig is gehandeld. De Hoge Raad heeft in 2017 een arrest gewezen waarin dat is bepaald.

Van onrechtmatig handelen is sprake als iemand grond in bezit neemt en houdt terwijl hij weet dat die grond eigenlijk van iemand anders is. In het voorbeeld van Janneke die heel bewust haar schutting op grond van de gemeente zet is er sprake van onrechtmatig handelen. Janneke wist waar de grens lag maar zette heel bewust de schutting een stukje verder dan de grens om zo een stukje grond van de gemeente in te pikken.

Ondanks dat Janneke heel bewust dat stukje grond van de gemeente heeft ingepikt wordt zij na 20 jaar wel eigenaar van dat stukje grond omdat zij die grond meer dan 20 jaar in bezit heeft gehad. De gemeente kan echter wel aanspraak maken op schadevergoeding omdat Janneke onrechtmatig heeft gehandeld. Daarbij is het wel aan de gemeente om dat te bewijzen. De gemeente moet kunnen aantonen dat Janneke wist dat de grond die zij in bezit nam eigendom was van de gemeente. Dat is natuurlijk heel moeilijk te bewijzen. Eigenlijk kan de gemeente dat alleen bewijzen als Janneke dat zelf heeft verteld en de gemeente daar bewijs van heeft.

STEL NU: dat de gemeente inderdaad bewijs heeft van het feit dat Janneke onrechtmatig heeft gehandeld. Dat kan de gemeente schadevergoeding vorderen en kan de gemeente kiezen: schadevergoeding in geld of schadevergoeding in natura: terug levering van de grond.

Ook het recht op schadevergoeding kan verjaren

Die schadevergoedingsvordering is echter ook onderhevig aan verjaring. Voor die vordering geldt een verjaringstermijn van 5 jaar vanaf het moment waarop iemand bekend is geworden met het verlies van zijn of haar eigendom of een termijn van 20 jaar.

We gaan weer even terug naar het voorbeeld van Janneke. Stel nu dat Janneke in 1982 de grond van de gemeente in bezit heeft genomen. Dan is de verjaring voltooid in 2002. Janneke is dus vanaf 2002 eigenaar van de grond. Stel nu dat de gemeente in 2023 de grond terugvordert van Janneke. Dan doet Janneke een beroep op verjaring. De rechtbank zal dat beroep honoreren en bepalen dat Janneke eigenaar is van de grond. Stel nu dat de gemeente een tegeneis instelt op grond van onrechtmatig handelen. Dan wordt die vordering afgewezen omdat het 2023 is en die vordering in 2022 is verjaard (20 jaar na 2002). Stel nu dat deze hele procedure tussen Janneke en de gemeente zich in 2020 had afgespeeld dan was de tegeneis van de gemeente wel toegewezen omdat er in 2020 nog geen 20 jaar was verstreken vanaf 2002 (het moment waarop Janneke eigenaar werd van de grond).

Hoewel er heel vaak wordt geschermd met het arrest van de Hoge Raad wordt schadevergoeding haast nooit toegewezen omdat dus bewezen moet worden dat degene die de grond in bezit heeft genomen en heeft gehouden onrechtmatig heeft gehandeld. Het is heel moeilijk om daar bewijs van te leveren.

5. Schadevergoeding

Wordt de vordering wel door of tegen de juiste persoon ingesteld?

Wat ook altijd goed bekeken moet worden als iemand aanspraak wil maken op schadevergoeding is wie eigenaar was van het perceel toen de verjaring werd voltooid. Terug naar het voorbeeld hiervoor. Stel dat de gemeente de grond in 2003 heeft gekocht van een particulier. Dan zien de feiten er als volgt uit:

- 1982 Janneke neemt grond in bezit
- 2002 Verjaring voltooid
- 2003 Gemeente koopt grond van particulier
- 2023 Gemeente vordert schadevergoeding van Janneke

Toen de gemeente in 2003 eigenaar werd van het perceel waarvan de grond onderdeel uit zou moeten maken was de verjaring al voltooid. Dat betekent ook dat de gemeente geen schadevergoeding kan vorderen van Janneke. De gemeente is namelijk nooit eigenaar geweest van de grond. Hierop is wel weer een uitzondering. Er kan een cessiebeding in de leveringsakte van de gemeente staan. In dat geval kan de gemeente wel aanspraak maken op de schadevergoeding. Het is dan dus wel noodzakelijk dat een dergelijk cessiebeding in de akte van levering staat.



Lotte heeft mij zeer vakkundig en uitgebreid geadviseerd, inzake het mogelijk kunnen ontstaan van een verjaring en een erfdienstbaarheid. De wijze waarop ze dit doet is echt goed en klantgericht. Als ik hiervoor nog een keer hulp nodig heb zal ik haar zeker benaderen!



Stel nu dat de gemeente al die tijd al eigenaar was van de grond maar dat Janneke de grond in 2020 in eigendom heeft overgedragen aan Nandine. De feiten zien er dan als volgt uit:

- 1982 Janneke neemt grond in bezit
- 2002 Verjaring voltooid
- 2003 Janneke verkoopt en levert grond aan Nandine
- 2023 Gemeente vordert schadevergoeding van Nandine

In dit voorbeeld kan de gemeente geen schadevergoeding vorderen van Nandine omdat de verjaring al was voltooid voordat Nandine eigenaar werd en er geen sprake is van onrechtmatig handelen door Nandine.

In dit voorbeeld is gebruik gemaakt van een gemeente als wederpartij. Alles wat in dit informatieboekje staat is ook van toepassing wanneer burens grond van elkaar in bezit hebben genomen. Ook burens onderling kunnen dus aanspraak maken op schadevergoeding als er sprake is van het bewust in bezit nemen van grond van een ander (als er dus onrechtmatig is gehandeld).

Kort samengevat: Degene die de eigendom van de grond door verjaring is verloren kan alleen aanspraak maken op schadevergoeding als hij/zij kan bewijzen dat degene die door verjaring eigenaar is geworden van de grond onrechtmatig heeft gehandeld. Als dat bewijs er is dan kan er aanspraak worden gemaakt op schadevergoeding in geld of op schadevergoeding in natura.

6. Hoe wij u kunnen helpen?

Wanneer u een geschil heeft over grond die u in bezit heeft van uw buren, de gemeente of het waterschap of over grond die uw buren van u in bezit hebben dan kunnen wij u op verschillende manieren helpen.

Online Cursus Erfgrenzen en Verjaring

Wilt u zich nog meer verdiepen in dit interessante onderwerp? Dat kan, voor mensen die nog meer willen weten over erfgrenzen en verjaring hebben wij een online cursus ontwikkeld. De cursus bestaat uit 8 video's die samen ongeveer 1,5 uur duren. Na het bekijken van de cursus kunt u zelf beoordelen of het beroep op verjaring kans van slagen heeft. In de video's komen de volgende onderwerpen aan bod: 1) de verschillende grenzen, 2) wijziging van een grens door verjaring, 3) verjaringstermijnen, 4) bezit 5) goede trouw, 6) bewijs, 7) schadevergoeding, 8) registratie van de verjaring.

Meer informatie over de cursus vindt u hier:

<https://www.rechtdoorcursussen.nl/online-cursus-erfgrenzen-en-verjaring>

Modelbrieven

Op onze website hebben wij modelbrieven staan die u zelf kunt invullen en aan uw wederpartij kunt toesturen. Er zijn al heel wat geschillen opgelost met behulp van één van die twee brieven. Wij hebben een brief gemaakt waarmee een beroep kan worden gedaan op verjaring en een brief waarmee u ontruiming van de grond kunt vorderen, via onderstaande links kunt u die brieven aanvragen.

www.rechtdoor.nl/kennisbank/burenrecht/modelbrief-beroep-op-verjaring-grond

www.rechtdoor.nl/kennisbank/burenrecht/wat-moet-ik-doen-als-iemand-grond-van-mij-in-gebruik-heeft

Adviesgesprek

Tijdens het telefonisch adviesgesprek geven wij advies over uw specifieke situatie. Van te voren bestuderen wij de stukken die u aan ons toestuurt, zoals de door u met de wederpartij gevoerde correspondentie en het bewijs dat u heeft zoals bijvoorbeeld foto's en/of filmpjes. Ook kunnen wij tijdens dit gesprek de door u opgestelde verjarings- of ontruimingsbrief controleren.

Meer informatie over het Adviesgesprek vindt u hier:

<https://www.rechtdoor.nl/tarieven/adviesgesprek>

Als u een adviesgesprek wilt aanvragen kunt u een mail sturen naar

info@rechtdoor.nl. Wij nemen dan binnen één werkdag contact met u op om een afspraak in te plannen.

Corresponderen met de wederpartij (buitengerechtelijke fase)

Wij kunnen ook voor u corresponderen met de (advocaat van de) wederpartij. Wij noemen dat de buitengerechtelijke fase. In die fase proberen wij om de verjaring erkend te krijgen of de grond ontruimd te krijgen zonder dat een gerechtelijke procedure nodig is. Vaak worden in deze fase de juridische standpunten uitgewisseld. Of die fase succesvol gaat zijn kunnen wij op voorhand helaas nooit zeggen omdat dit vooral ook afhankelijk is van de (opstelling van de) wederpartij. Als deze fase succesvol wordt afgerond dan kunnen wij het dossier sluiten, als deze fase niet succesvol wordt afgerond moet u de keuze maken of u een gerechtelijke procedure wilt starten. Het kan natuurlijk ook zijn dat de wederpartij een procedure start. Deze buitengerechtelijk fase neemt doorgaans tussen de 4 en 10 uur in beslag. Als u ervoor kiest om deze buitengerechtelijke fase aan ons uit te besteden ontvangt u van ons altijd een vrijblijvende offerte waarin wij indien u dat wenst ook een voorstel kunnen doen voor een vaste prijs.

6. Hoe wij u kunnen helpen?

Gerechtelijke procedure

Wanneer u er niet uitkomt met de wederpartij (de verjaring wordt niet erkend of de grond wordt niet ontruimd) dan is een procedure nog de enige manier om uw doel te bereiken (vaststelling van de verjaring of ontruiming van de grond). U hoeft natuurlijk geen procedure te starten, u kunt er ook voor kiezen om de situatie te laten zoals hij is. Als u wel kiest voor een procedure dan kunt u er in sommige gevallen ook voor kiezen om die procedure zelf te voeren. Dat kan als de waarde van de grond lager is dan € 25.000, -. De zaak kan dan namelijk aanhangig worden gemaakt bij de kantonrechter en bij de kantonrechter mag u zelf procederen. Voordat wij een gerechtelijke procedure starten maken wij altijd een inschatting van de winkansen. Daar zijn wij altijd eerlijk over, wij nemen ook geen zaken aan waar wij niet achter staan. Als wij uw winkansen niet goed inschatten zullen wij geen procedure starten. U ontvangt van ons ook altijd een vrijblijvende offerte waarin wij uiteenzetten waar u rekening mee moet houden qua kosten. Wij kunnen u, indien u dat wenst, in die offerte ook een voorstel doen voor een vaste prijs.



Lotte heeft mij snel en deskundig advies gegeven over een erfgrenskwestie. Precies wat ik nodig had, voor soortgelijke vragen kom ik zeker bij haar terug!

Rechtsbijstand verzekerd: dan recht op vrije advocaatkeuze

Als u rechtsbijstand verzekerd bent dan heeft u recht op vrije advocaatkeuze. U mag dan zelf een advocaat kiezen die door de verzekeraar wordt betaald. Dat geldt voor de gerechtelijke fase. Voor de buitengerechtelijke fase zijn de meningen verdeeld. De rechtsbijstand verzekeraars stellen zich op het standpunt dat er in de buitengerechtelijke fase geen recht op vrije advocaatkeuze bestaat terwijl veel advocaten van mening zijn dat dit wel het geval is. Neem als u rechtsbijstand verzekerd bent even contact met ons op dan kijken we samen met u naar de mogelijkheden. Wij kunnen dekking voor u vragen en proberen om ook voor die buitengerechtelijke fase onze kosten vergoed te krijgen.

Laat u ook vooral niet bang maken door de verzekeraar. Vaak proberen ze u van de vrije advocaatkeuze af te houden door u bang te maken met het kostenmaximum. Verzekeraars schrijven dan vaak dat u zeker weet dat het kostenmaximum niet wordt overschreden als u kiest voor een netwerkadvocaat van de verzekeraar en dat u maar moet afwachten of wij binnen het budget blijven. In al die jaren dat wij dit soort zaken behandelen voor mensen die rechtsbijstand verzekerd zijn is het tot nu toe één keer voorgekomen dat wij met een paar honderd euro over het budget zijn gegaan. Dat was in een zaak die erg complex was en waarin ook een hoger beroep procedure is gevoerd. Laat u dus niet bang maken. Daarbij kunnen wij ook met de verzekeraar een vaste prijs afspreken waardoor u zeker weet dat wij binnen het budget blijven.

Geen probleem als u niet in de buurt woont

Wij hebben cliënten door het hele land. De meeste van onze cliënten wonen niet bij ons in de buurt en dat is geen enkel probleem. Alle communicatie kan telefonisch of per mail en als het nodig is dat wij de situatie ter plaatse bekijken dan rijden wij naar u toe.

**recht
door.**

Bornsestraat 32
7607 KN Almelo
T: (0546) 89 82 48
F: (0546) 89 82 47
info@rechtdoor.nl
www.rechtdoor.nl
KVK nummer: 61008672

Open en
toegankelijk