



Verjaringsvraagstukken

**Heeft u al jaren een stukje grond in gebruik van een buurperceel?
Dan is dat perceel mogelijk al van u geworden!**

Als u maar twintig jaren een stuk grond in bezit heeft gehad kan het door verjaring uw eigendom zijn geworden. Verjaring houdt dus in eigenaar worden van iets dat niet van u was.

Waarom regelt de wet dat nou?

Tja, met name om de al lang voortdurende feitelijke toestand nu dan maar eens te legaliseren.

Maar wat is dan bezit?

Bezit houdt in het houden voor uzelf. En dat moet u dan ook die gehele twintig jaar volhouden, dat bezitten, zonder dat de verjaringstermijn is of wordt 'gestuit'.

Stuiten? Wat is dat dan nou weer, hoor ik u denken?

Stuiten is het 'stoppen' of voorkomen dat de verjaringstermijn wordt voltooid. Dat kan als de juridische eigenaar een brief aan u als 'bezitter te kwader trouw' stuurt (want u weet vermoedelijk prima dat het niet uw stuk grond is) met de mededeling dat hij weet dat u het in gebruik heeft en dat hij de verjaring met het sturen van die brief stuit, maar stuiting kan ook doordat uw bezit even of voor langere tijd stopt. Om het desbetreffende perceel grond

wordt bijvoorbeeld door een ander ineens een hek gebouwd met alle gevolgen van dien!

Sinds de inwerkingtreding van het nieuwe Burgerlijk Wetboek per 1 januari 1992 kan nu zelfs vanaf die datum een erfdienstbaarheid door verjaring tot stand zijn gekomen.

Denk bijvoorbeeld aan een recht van overpad. Voor 1 januari 1992 moest bezit voortdurend en zichtbaar zijn en daarna is die eis losgelaten.

Als een bepaald gebruik al heel lang steeds maar plaatsvindt, kan dat gebruik dus ook worden gelegaliseerd (per 1 januari 2012). Dat alles met dezelfde gedachte als hierboven al genoemd: om het feitelijke dan nu maar eens in overeenstemming te brengen met het juridische.

Goed, nu heeft u twintig jaar dat stukje grond in bezit gehad. En nu?

Als eerste zou u denk ik even langs moeten komen op kantoor.

Want als de eigenaar de verjaring namelijk niet betwist, dan kunnen we een akte maken en inschrijven bij het kadaster waardoor de eigendom overgaat. Dus vaak sturen wij dan als notariskantoor zo'n brief naar de officiële eigenaar en vragen wij of hij het niet betwist.

Vaak horen we dan dat ze wel betwisten. Dan houdt die weg op. We mogen ook een verklaring bij het kadaster inschrijven als notaris als we bewijsstukken hebben gekregen waaruit die verjaring blijkt. Maar dat, beste lezer, mogen we niet al te lichtvaardig doen in verband met aansprakelijkheid. En hoe moeten wij aan de hand van een foto van twintig of dertig jaar geleden aannemen dat er die gehele twintig jaar geen wijziging is geweest in het bezit en dat die verjaring niet is gestuit?

Voorzichtigheid is dus dan geboden. Lukt het dan niet via ons kan kunt u altijd nog naar de rechter stappen.

Soms gaat zo'n actie via ons kantoor heel soepel: we sturen een brief en de eigenaar verklaart dat het niet betwist wordt. Maar dan begint het moeilijke: wij moeten dan een strookje laten uitmeten. Op dit moment is dat het beste via de applicatie 'Splits' die we mogen hanteren vanuit het kadaster. De kosten van een 'streepje' op de kadastrale kaart zijn dan rond de € 90,00. Maar is het kleiner dan 100 m² en heeft het stukje grond een waarde van € 5.000,00 of minder? Dan bespaart u de normaal in rekening te brengen kadastrale verificatiekosten van € 600,00.

En wat dacht u dan van die hypothecaire inschrijving die de oorspronkelijke eigenaar had op het stukje dat u er feitelijk bij gaat krijgen?

Tja, die zal er toch af moeten zonder dat de oorspronkelijke eigenaar gedoe krijgt met zijn bank. Voordeel is wel: u betaalt bij zo'n verjaringsakte geen koopsom en geen overdrachtsbelasting! Dat is weer mooi meegenomen!

Heeft u zo'n geval van verjaring bij de hand?

Dan nodig ik u van harte uit om eens langs te komen en dan ben ik benieuwd of wij u daarmee kunnen helpen!

Een eerste adviesgesprek van ongeveer een half uur is nog steeds gratis en vrijblijvend!



**U kunt ook chatten met de notaris,
zie www.notarisoudewater.nl**

*Zfw notaris
in de regio*



mr. A. J. W. Kuiper