

LEGAL UPDATE

Kadastrale kaarten en eigendomsgrens: het blijft linke soep.

Datum: 14 februari 2017

In een [uitspraak](#) van de rechtbank Midden-Nederland van 1 februari 2017 werd (in eerste aanleg; er zal vast nog wel hoger beroep volgen) een full-size burengeschil beslist. Wat was er aan de hand? De vorige eigenaar van een perceel had een grote woning gebouwd. Eén van de muren werd geplaatst, precies tegen de kadastrale grens (de grens, zoals aangegeven op de kadastrale kaart). Daartoe sloopte de aannemer een tot dan toe gemeenschappelijke schutting en verplaatste gemeenschappelijke beplanting. De buurman ving bij de gemeente bot in een bestuursrechtelijke procedure. Het door de buurman in kort geding tegen de bouw ingestelde vordering werd door het hof afgewezen.

In deze (bodem)procedure slaagde de buurman er volgens de rechtbank in om te bewijzen dat die gemeenschappelijke erfgrens al meer dan tien jaar bestond op de plek waar de gemeenschappelijke schutting en beplanting stond en dat hij op grond van de omstandigheden van het geval kon worden aangemerkt als bezitter te goeder trouw. Daaraan staat niet in de weg, aldus de rechtbank, dat in de kadastrale kaart de erfgrens misschien net iets anders ligt. Tot de kadastrale gegevens behoren volgens de rechtbank niet de kadastrale kaarten en het is maar de vraag, aldus de rechtbank, of bij kennisneming überhaupt geconstateerd kon worden dat de erfgrens afwijkt van de kadastrale grens. De rechtbank draait het om: als je als koper van een perceel een erfgrens (in de vorm van een gemeenschappelijke schutting en beplanting) aantreft die wellicht niet overeenkomt met de kadastrale grens, dan heb je een onderzoeksplicht om er zeker van te zijn dat die feitelijke erfgrens niet (inmiddels) de juridische erfgrens is. En als je vervolgens gaat bouwen tegen de kadastrale erfgrens, en daartoe wordt een gemeenschappelijke schutting gesloopt en beplanting verplaatst, en indien daarna komt vast te staan dat de juridische erfgrens anders ligt, dan komt dat voor jouw rekening en risico. Ook de zeer hoge kosten, die met afbraak gepaard gaan, vormen dan, aldus de rechtbank, geen argument om te beslissen dat het bouwwerk mag blijven staan.

De uitspraak maakt niet duidelijk of dit ook inhoudt dat de gehele woning moet worden afgebroken maar dat zou maar zo kunnen. En de vervolprocedure van de koper (die, moet worden aangenomen, aan de ontstane situatie part noch deel heeft gehad) tegen de verkopende partij zal er ook wel komen.

Een wijze les is dus om bij bouwplannen eerst maar een kop koffie bij de burens te gaan drinken voordat men de aannemer/architect opdracht geeft om op de erfgrens te gaan bouwen. Dat kan je (letterlijk) duur komen te staan. Kadastrale kaarten, zo maakt deze uitspraak nog maar eens duidelijk, zijn op dat punt een onbetrouwbaar kompas om (alleen) op te varen. Linke soep dus.

Dit is een Legal Update van Hans van Noort.

Voor meer informatie:

Hans van Noort
+31 30 259 5581
hansvannoort@vbk.nl