

Verjaring en erfdienstbaarheden

Vanaf 1 januari 2012 gaat er op het gebied van verjaring en erfdienstbaarheid iets veranderen wat met name voor (groot-)grondbezitters (zoals tuinbouwbedrijven) gevolgen heeft.

Erfdienstbaarheden kunnen ontstaan door vestiging (via notaris: notariële akte) en door verjaring. Enkele voorbeelden van erfdienstbaarheden zijn: recht van overbouw, recht van uitzicht, recht van overpad, recht van kabels/leidingen en recht om bomen binnen twee meter van de erfgrens te hebben. Erfdienstbaarheden vormen een beperking voor de eigenaar van een onroerend goed, hetgeen soms ook tot uitdrukking komt in de waardering van dit onroerend goed. Voor 1 januari 1992 (inwerkingtreding huidige Burgerlijk Wetboek) was het bijna onmogelijk om een erfdienstbaarheid door verjaring te verkrijgen. Men kon alleen voortdurende en zichtbare erfdienstbaarheden verkrijgen, denk bijvoorbeeld aan een recht van overbouw of leidingen onder andermans erf (allemaal niet afhankelijk van een menselijke activiteit).

Per 1 januari 1992 kan elke erfdienstbaarheid ontstaan door zogenaamde bevrijdende verjaring, dus ook niet voortdurende en zichtbare erfdienstbaarheden zoals recht van overpad of recht van gebruik voor parkeren. Om een dergelijke erfdienstbaarheid te verkrijgen, geldt een verjaringstermijn van 20 jaar. Per 1 januari 2012 is het mogelijk dat iemand zich beroept op verjaring. Niet vereist is dat degene die zich op verjaring beroept te goeder trouw is. Wel vereist is dat diegene zich minimaal 20 jaar heeft gedragen als bezitter van de erfdienstbaarheid; hij moet de feitelijke macht hebben uitgeoefend. Incidenteel gebruik maken van de uitweg van de buurman zonder zijn toestemming is niet voldoende om van bezit te kunnen spreken. Maar de aanleg en het gebruik van een weg over de grond van de buurman is wel te zien als in bezit nemen. De tegenhanger van 'bezitter' is de 'houder voor een ander'. Denk hierbij aan huur, pacht en gebruik om niet. Verjaring werkt alleen ten opzichte van de bezitter en niet van de houder.

Het gevolg van verjaring is dat de erfdienstbaarheid van rechtswege (dus automatisch) ontstaat. Het kan niet meer ongedaan worden gemaakt. Verjaring kan worden voorkomen door vóór 1 januari 2012 de verjaring te stuiten middels een zogenaamde stuitingsbrief waarin duidelijk wordt aangegeven dat het uitgeoefende bezit niet is toegestaan. Door stuiting gaat opnieuw een verjaringstermijn van 20 jaar lopen. Wel zal de brief binnen 6 maanden moeten worden gevolgd door een daad van rechtsvervolging (bijvoorbeeld dagvaarding of inleiden van arbitrage), tenzij de wederpartij het recht van degene die verjaring heeft gestuit (bij voorkeur schriftelijk), heeft erkend. Een andere meer aangename oplossing is om met de wederpartij een (opzegbare) gebruiksovereenkomst of huurovereenkomst op te stellen waarin een persoonlijk recht wordt geregeld en geen bezit. De erfdienstbaarheid kan dan niet meer door verjaring ontstaan.

Samenvattend: Ongeoorloofde bezitshandelingen zoals hierboven beschreven, kunnen op den duur leiden tot een erfdienstbaarheid. Stuiting van de verjaring is dan aan te raden of nog beter: stel een gebruiks-/huurovereenkomst op waardoor de juridische verhoudingen duidelijk worden.

Voor vragen of overleg naar aanleiding van het bovenstaande kunt u contact opnemen met uw relatiebeheerder bij Stolk & Partners.