



ZANTMAN

MAKELAARDIJ



Wim Zantman, beëdigd makelaar, taxateur, adviseur en docent Vastgoedkunde aan de Hbo-opleiding in Groningen, wil in deze rubriek de lezers van Actief informatie verstrekken betreffende diverse vraagstukken over onroerende zaken.

## Als u uw woning verkoopt, moet u weten waar de grenzen liggen.

Bij de koopakte, door een makelaar opgemaakt, hoort ook een kadastraal kaartje, waarop de grenzen van het perceel staan aangegeven. Maar het is op zo'n kaartje vaak moeilijk te zien of de werkelijke grenzen overeenkomen met de kadastrale grenzen. Door de kadastrale aanduiding op te nemen, wordt er een specificatie gegeven van de ligging van het pand. Het is echter géén specificatie van de precieze omvang van het perceel.

Zoals ik in een eerdere column reeds heb vermeld, heeft de verkoper een mededelingsplicht, waarin ook de volgende vraag wordt gesteld: "Kloppen de feitelijke erfgrenzen met de kadastrale grenzen?" De koper heeft een onderzoeksplicht en moet deze lijst dan ook goed bekijken. Als nu blijkt, dat de burens bijvoorbeeld een deel van het verkochte perceel bij hun tuin hebben getrokken en de verkoper heeft gemeld, dat deze grens onduidelijk is, kan de koper geen schadeclaim bij de verkoper neerleggen. De makelaar van de verkopende partij zou eigenlijk bij zo'n mededeling zijn verkopende opdrachtgever moeten adviseren, de kadastrale grenzen opnieuw op te laten meten, zodat er geen misvatting kan ontstaan. In de koopovereenkomst moet dan worden opgenomen, dat alle kosten die vanwege een aanhangig te maken geschil betreffende de eigendomssituatie, voor rekening van de verkoper komen. Als het niet mogelijk is om vóór de aankoop van het perceel de eigendomsgrenzen vast te (laten) stellen, is het verstandig om ten behoeve van de koper een vrijwaring in de koopovereenkomst op te nemen voor alle kosten die vanwege een eventueel geschil betreffende de eigendoms-situatie moeten worden gemaakt.

## Eigendomsverkrijging door verjaring

De bezitter van een strook grond kan de eigendom daarvan verkrijgen door middel van verjaring. Iemand is bezitter van een strook grond, indien hij deze grond voor zichzelf houdt alsof hij eigenaar is. Of hiervan sprake is, wordt beoordeeld aan de hand van de "verkeersopvattingen". Je kunt bezitter zijn **te goeder trouw** of **te kwader trouw**.

Een bezitter te goeder trouw verkrijgt de eigendom na een onafgebroken periode van 10 jaar. Er is sprake van te goeder trouw, als iemand een strook grond heeft verkregen door middel van een overeenkomst waarvoor inschrijving in het Kadaster noodzakelijk is.

Voor een bezitter te kwader trouw geldt, dat de eigendom wordt verkregen na een onafgebroken periode van 20 jaar. Hoe wordt iemand bezitter? Dit word je door niet alleen de grond te onderhouden, maar vooral door de grond daadwerkelijk bij je eigen grond te trekken en te omheinen (door bijvoorbeeld een hek, schutting of haag). Bovendien zal de bezitter ook daadwerkelijk moeten bewijzen, dat hij 20 jaar onafgebroken de grond heeft onderhouden. De bewijslast is zwaar: de bezitter zal getuigenverklaringen moeten overleggen bij de rechter. Als de makelaar niet controleert of de feitelijke situatie in overeenstemming is met het Kadaster, dan kan hij tekortschieten in de nakoming van de bemiddelingsopdracht en kan hij - onder omstandigheden - zelfs door de koper aansprakelijk worden gehouden voor eventueel geleden schade.