

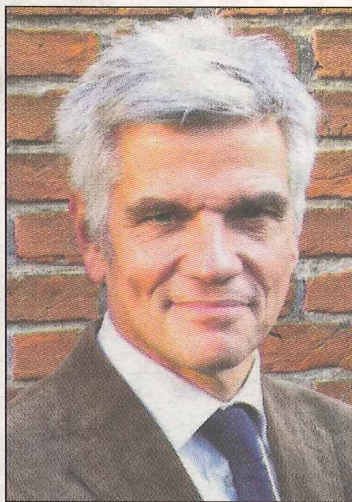
Mr. Ruud Vos heeft veel (proces)ervaring in koop onroerend goed, huur en vergunningen. Hij is advocaat bij Vos & Vennoten Advocaten in Haarlem en secretaris van de Raad van Toezicht van de Amsterdamse makelaars. Ruud schrijft over de juridische dimensie van alles wat met eigen huis en wonen te maken heeft. Vragen? Mail ruud.vos@vvadvocaten.nl.

De buurman bouwt op uw grond...

DE ADVOCAAAT

Buurmans grond is van hem. Uw grond is van u. Uiteraard mag de buurman niet op uw grond bouwen. Dan tast hij immers uw "meest omvattende" recht aan. Toch gebeurt dat best wel vaak. Zonder, maar ook met (!) vergunning. Hoe kan dat? De bestemmingsplannen van de gemeente zijn niet altijd even zorgvuldig. Daarnaast worden in bestemmingsplannen nu eenmaal niet de privaatrechterlijke verhoudingen tussen de burens geregeld. De gemeente heeft soms niet in de gaten hoe de erfgrans in werkelijkheid loopt. Waar denken we concreet aan? Op de eerste plaats aan de (nieuwe) schuur van de burens die gedeeltelijk in uw tuin is gebouwd. Of hun serre. Of uitbouw. Dit heet "overbouw". Van overbouw is ook sprake bij een overhangende dakgoot.

En we kennen "onderbouw". Dat is als de kelder van de burens zich in uw grond blijkt te bevinden. Voor overbouw is een speciale regeling in het Burgerlijk Wetboek opgenomen. Deze regeling is alleen voor het "over onge-



grond. Dat gaat dus ver. Maar ook bij deze toch vergaande regeling geldt dat al te goed buurmans gek is. De buurman die opzettelijk of met grove roekeloosheid een stuk op de grond van de burens heeft gebouwd, kan van

bij u in de tuin staat. Dan worden die werken door, zoals dat heet, "natraking" uw eigendom. Bedankt buurman! Wel heeft uw buurman dan recht op een vergoeding omdat u ongerechtvaardigd zou zijn verrijkt. Waarmee dan? Nou, met de waarde van die schuur of die schutting. Maar vermoedelijk overstijgen de bouwkosten van de buurman verre uw verrijking. Als al van verrijking kan worden gesproken. De buurman krijgt dan niet of nauwelijks een vergoeding. U bent het niet eens met die schuur of schutting die volledig op uw grond staat? Nou, dan breekt u die toch af? Het is immers uw eigendom. U kunt ook van uw buurman in een civielrechtelijke procedure verlangen dat hij tot afbraak overgaat. Hij heeft namelijk een forse inbreuk op uw eigendom gepleegd. Een keiharde vordering, toch? Niet als uw vordering is verjaard. Dat is het geval als het verkeer gebouwde bouwwerk – dus met name bij overbouw – er aantoonbaar en duidelijk al meer dan twintig jaar